

Bestemmingsplan Hertog Aalbrechtweg 1 MicroCity The Future

Gemeente Alkmaar

Vastgesteld



Bestemmingsplan Hertog Aalbrechtweg 1 MicroCity The Future

Gemeente Alkmaar
Vastgesteld

Rapportnummer: P02503_11

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0361.BP00177-0305

Datum: 5 november 2021

Opdrachtgever: Venhoeven CS

Projectteam BRO: WdR, TSc, TAU

Concept: januari 2020, februari 2020

Voorontwerp: mei 2020

Ontwerp: juni 2021

Vaststelling: 20 december 2021

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
2.2.1 Bebouwing	10
2.2.2 Programma	11
2.2.3 Duurzaamheid	13
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	16
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2 Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	20
3.2.1 Wonen	20
3.2.2 Horeca	26
3.2.3 Leisure	27
3.2.4 Detailhandel	28
3.2.5 Dienstverlening	30
4. OMGEVINGSASPECTEN	32
4.1 Verkeer en parkeren	32
4.2 Geluid	33
4.2.1 Toetsingskader	33
4.2.2 Onderzoek	34
4.2.3 Conclusie	35
4.3 Luchtkwaliteit	36
4.3.1 Toetsingskader	36
4.3.2 Onderzoek	36
4.3.3 Conclusie	36
4.4 Bedrijven en milieuzonering	37
4.4.1 Toetsingskader	37

4.4.2 Onderzoek	38
4.4.3 Conclusie	39
4.5 Geur agrarisch	39
4.5.1 Toetsingskader	39
4.5.2 Onderzoek	39
4.5.3 Conclusie	39
4.6 Kabels en leidingen	39
4.7 Externe veiligheid	39
4.7.1 Toetsingskader	39
4.7.2 Onderzoek	40
4.7.3 Conclusie	41
4.8 Ecologie	41
4.8.1 Toetsingskader	41
4.8.2 Onderzoek	42
4.8.3 Vervolgonderzoek en conclusie	43
4.9 Bodem	44
4.9.1 Toetsingskader	44
4.9.2 Onderzoek	45
4.9.3 Conclusie	45
4.10 Water	45
4.10.1 Toetsingskader	45
4.10.2 Onderzoek	46
4.10.3 Conclusie	48
4.11 Archeologie	48
4.11.1 Toetsingskader	48
4.11.2 Onderzoek	48
4.11.3 Conclusie	49
4.12 Cultuurhistorie en molenbiotoop	49
4.12.1 Toetsingskader	49
4.12.2 Onderzoek	49
4.12.3 Conclusie	50
4.13 Trillingen	50
4.14 Windhinder	51
4.15 Bezonning	52
4.16 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	53
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 54
5.1 Inleiding	54
5.2 Toelichting op de planregels	55

6. UITVOERBAARHEID	58
6.1 Economische uitvoerbaarheid	58
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6.2.1 Vooroverleg	59
6.2.2 Participatie en inspraak	59
6.2.3 Vaststellingsprocedure	59

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
Bijlage 2: Maatregelen Omgevingsgeluid
Bijlage 3: Externe Veiligheid
Bijlage 4: Quicksan Flora en Fauna
Bijlage 5: Waterparagraaf
Bijlage 6: Bodemonderzoek
Bijlage 7: Winderonderzoek
Bijlage 8: Bezonningstudie
Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie
Bijlage 10: Ladderonderbouwing
Bijlage 11: Molenbiotoopstudie
Bijlage 12: Trillingsonderzoek
Bijlage 13: Verslag participatieavond
Bijlage 14: Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 15: Vleermuisonderzoek
Bijlage 16: Verantwoording groepsrisico externe veiligheid
Bijlage 17: Beantwoording vooroverlegreacties
Bijlage 18: Nota inspraakreacties
Bijlage 19: Nota beantwoording zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Alkmaar staat voor een grote woningbouwopgave. Er is een bestuursopdracht in de maak welke de woningbouwversnelling moet stimuleren. Al enige tijd is bekend dat de locatie van het postsorteercentrum van PostNL aan de Hertog Aalbrechtweg vrijkomt. Gezien de ligging bij station Alkmaar Noord is deze locatie uitermate geschikt om te worden aangemerkt als versnellingslocatie. Ook omdat er weinig tot geen directe belemmeringen aanwezig zijn in de omgeving kan hier in een snel tempo worden ontwikkeld. De locatie is een OV-knooppunt. Nabij deze knooppunten geeft de provincie de ruimte aan gemeenten om (binnen de voorwaarden van het huidige OV-knooppuntenbeleid) zelf te bepalen hoe de woningbouw vormgegeven wordt en of er meer woningen gebouwd kunnen worden dan is vastgesteld (verdichting). De ontwikkeling van PostNL staat dan ook niet op zichzelf. Met het vernieuwde ontwerp voor Station Alkmaar Noord is een startschot gegeven voor de ontwikkeling van het gebied rondom het station. De gemeente heeft daarom een nieuw ontwikkelbeeld opgesteld voor het Stationsgebied Alkmaar Noord. Het ontwikkelbeeld is de drager geweest voor het opstellen van dit bestemmingsplan.

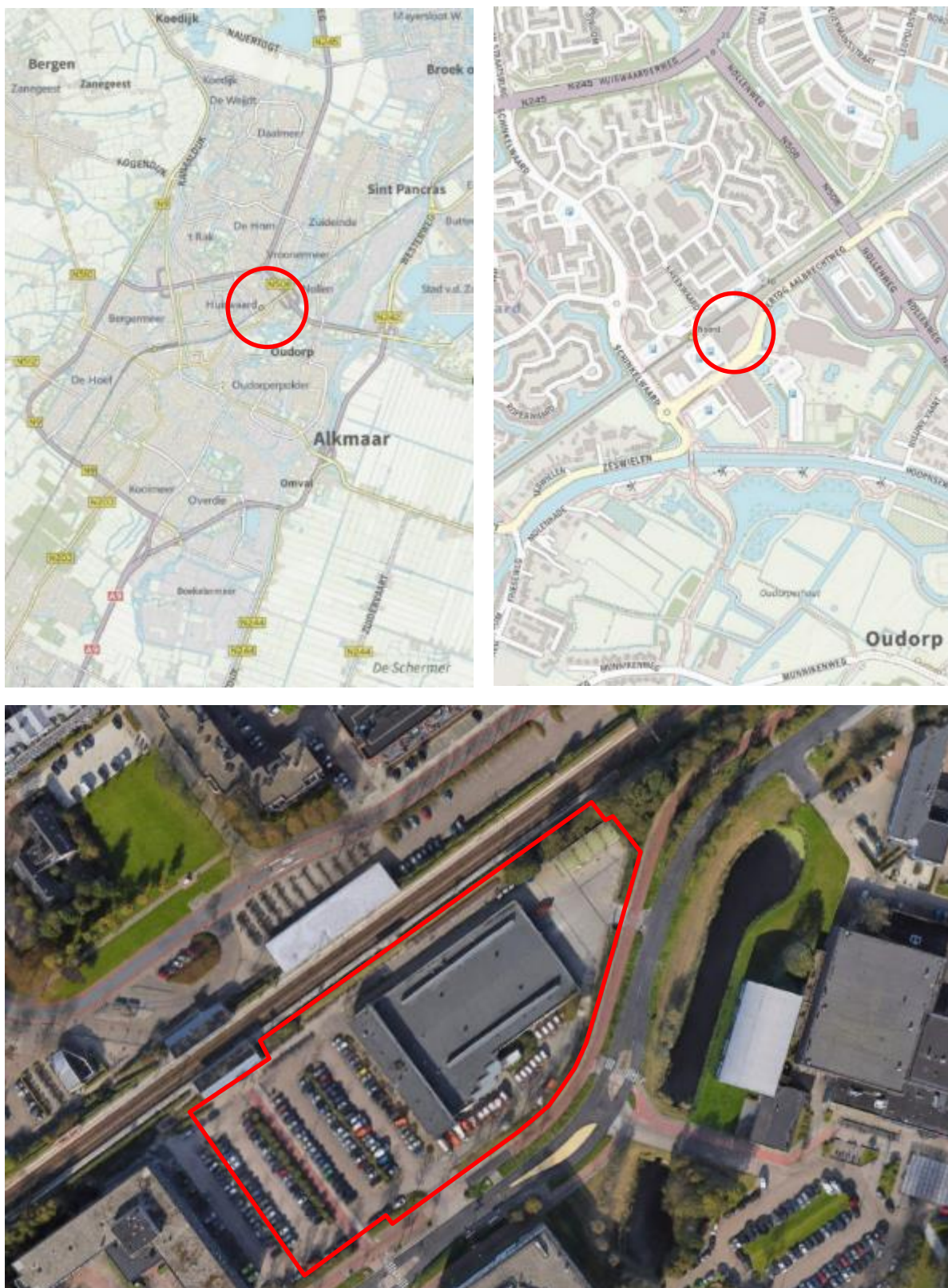
De nieuwe eigenaar van de locatie heeft in nauw overleg met de gemeente Alkmaar het concept van een Microcity ontwikkeld als uitwerking van de gewenste verdichting van de PostNL locatie. Er komt een gebouwencomplex met in totaal 360 appartementen variërend in bruto vloeroppervlak met daarnaast enkele commerciële functies, zoals detailhandel, dienstverlening, horeca, leisure en maatschappelijke functies. Het gebouw krijgt een eigen karakter. Het bestaat uit variërende bouwhoogtes en krijgt een multifunctionele binnentuin. Het parkeren wordt opgelost in de (halfverdiepte) parkeergarage onder het plangebied. Door het opnemen van parkeerplaatsen uit de openbare ruimte wordt het plein vrijgespeeld van parkeren en kan er een groen plein voor in de plaats komen.

Het gebouwencomplex heeft de naam 'MicroCity The Future' gekregen. The Future zal met zijn mix aan functies, het opnemen van P+R plekken en groene binnentuin als een van de eerste ontwikkelingen bijdragen aan de ambities van het "Ontwikkelbeeld Stationsgebied Alkmaar Noord".

Deze gewenste herontwikkeling is niet mogelijk conform het geldende bestemmingsplan op deze locatie. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan maakt de herontwikkeling mogelijk en geeft de nieuwe kaders aan het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de stad Alkmaar in de gelijknamige gemeente. De wijk waarbinnen het plangebied valt staat bekend als Oudorp. De ontwikkeling vindt plaats op de locatie van een gebouw waarin nu nog PostNL gevestigd is. Dit gebouw ligt aan de zuidzijde van station Alkmaar Noord, naast een groot P+R-gebied. Aan de noordzijde van het station zijn voornamelijk woonfuncties te vinden. Aan de zuidzijde (tussen het station en de Oudorperpolder) komen ook andere functies voor, zoals sport, recreatie, maatschappelijke zorg en kantoor. Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Alkmaar, sectie L en perceelnummers 899, 997, 4368, 3797, 3791 (gedeeltelijk) en 3453 (gedeeltelijk). De ligging van het plangebied en de globale begrenzing ervan is weergegeven in figuur 1.1. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (bron: pdok.nl en maps.google.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Oudorp' (vastgesteld op 4 april 2013 en onherroepelijk) vigerend. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2. In dit conserverende bestemmingsplan zijn voor het plangebied de bestemmingen 'Gemengd – 3' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen. Een groot deel van de gemengde bestemming heeft een bouwvlak die voor 80% bebouwd mag worden met gebouwen tot 8 meter hoogte. Binnen de verkeersbestemming is daarnaast de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – standplaats' opgenomen.

Het toekomstige gebouw wordt grotendeels gerealiseerd binnen de gemengde bestemming, maar ook deels binnen de verkeersbestemming. De gewenste functies zijn niet allemaal mogelijk binnen deze bestemmingen. Daarnaast overschrijdt de bebouwing het huidige bouwvlak en wordt ook de maximale bouwhoogte van 8 meter op veel plekken overschreden. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Onderhavig bestemmingsplan geeft hier invulling aan en bepaalt de nieuwe kaders voor het plangebied.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Oudorp'

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Postsorteercentrum PostNL en omgeving

Aan het station Alkmaar Noord bevindt zich het huidige postsorteercentrum van PostNL. Het station vormt het hart voor deze omgeving en functioneert als een spil tussen de noord- en zuidzijde van het spoor. Loodrecht op het spoor loopt een as met hieraan een verscheidenheid aan functies. Het noordelijke stationsplein wordt gekenmerkt door het busstation terwijl het zuidelijke stationsplein vanwege zijn P+R-functies kan worden beschouwd als een parkeerplein.

Ten noorden van het station ligt de nadruk op wonen, in het zuiden spelen sport, recreatie, kantoren en educatie grote rollen. Het wonen en de overige functies wordt fysiek van elkaar gescheiden middels de spoorlijn.

Vanuit de nieuwe stedenbouwkundige gedachte is een dergelijke scheiding van functies in binnenstedelijk gebied ongewenst. Gebleken is dat functiemenging meerwaarde creëert op vlakken als woonbeleving, sociale veiligheid en duurzaamheid. Daarmee is de toevoeging van een gebouw met gemixte functies, waaronder wonen, aan de zuidzijde essentieel.

Hoewel de omgeving zeer groen is (denk hierbij aan de Oudorperpolder met zijn molens en de ecologische structuren) is de directe stationsomgeving erg 'stenig' en mist de allure van een waardige stadsentree. De PostNL locatie ligt aan het zuidelijke stationsplein en kan een belangrijke bijdrage leveren aan een duurzaam, levendige en aantrekkelijke stationsomgeving. Met de juiste combinatie van voorzieningen en woningen zal de ontwikkeling een positieve impuls geven aan het stationsgebied.

Afbeeldingen van het plan en haar omgeving in de huidige situatie zijn weergegeven in figuur 2.1.

Vraag om revitalisatie

In 2021 komt de locatie van PostNL leeg te staan. Leegstaande monofunctionele grote objecten als een postsorteergebouw, zijn niet geschikt voor hergebruik binnen de bestaande footprint. Transformatie ligt daarom voor de hand. In diverse voorgesprekken met de gemeente Alkmaar is er een positief advies gegeven over woningbouw op deze locatie.

De locatie ligt direct naast het station Alkmaar Noord, het station met haar directe omgeving vormt een belangrijk knooppunt voor alle soorten verkeer en vervoer in de regio en draagt daarmee bij aan de ontwikkeling van duurzame mobiliteit. Veel stationsomgevingen zijn vooral ontworpen om mensen af te zetten, op te halen en te laten wachten. De omgeving wordt gedomineerd door asfalt, bushaltes, auto's, bussen, taxi's, fietsen en wachthokjes. In snel tempo en overal ter wereld worden dergelijke stations omgetoverd tot aantrekkelijke stedelijke gebieden met gemengde functies en voorzieningen.

Dit geldt ook voor Alkmaar Noord, het station ondergaat de komende jaren een metamorfose waarbij een transparant en aantrekkelijk station en stationsomgeving ontstaan. De kans is nu aanwezig om optimaal van deze ontwikkelingen te profiteren. Bovendien kan de herontwikkeling van de PostNL locatie zorgen voor een naadloze aansluiting op het nieuwe station en het stationsplein waardoor een waardig stadsentree ontstaat voor Alkmaar Noord.

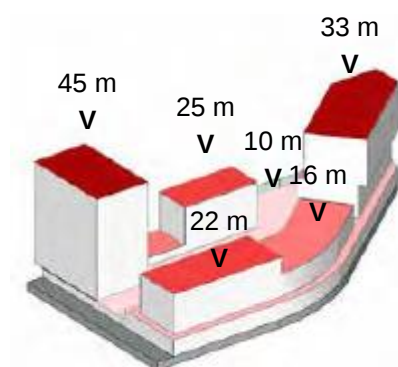


Figuur 2.1: Foto's plangebied en haar omgeving (bron: opdrachtgever en Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bebouwing

De nog aanwezige bebouwing van het voormalig postsorteercentrum van PostNL op deze locatie wordt gesloopt en maakt plaats voor nieuwbouw. Aan het westen van het gebouw zal op de plint een strook van 23 meter worden meegenomen bij het gebouw. Dit is nu in gebruik als parkeerterrein. Onder het nieuwe gebouw zal een parkeerkelder worden gerealiseerd. MicroCity The Future zal bestaan uit een gesloten bouwblok met verschillende bouwhoogtes. In figuur 2.2 zijn de maximale bouwhoogtes weergegeven.



Figuur 2.2: Weergave maximale bouwhoogtes

Het accent wordt gelegd op de hoeken van het complex. Hier zal de bouwhoogte groter zijn. In het midden van het complex is de binnentuin voorzien. Deze binnentuin bevindt zich voornamelijk op het parkeerdek en deels op de daken. De binnentuin is daarnaast openbaar toegankelijk (via een openbaar toegankelijke doorgang te bereiken is (mogelijk afsluitbaar in de avond- en nachturen)). De verschillende 'torens' van het complex hebben allemaal aansluiting op deze binnentuin. Daarnaast is het mogelijk om via eventuele loopbruggen jezelf te verplaatsen tussen de verschillende woontorens. In figuren 2.3 t/m 2.5 zijn mogelijke impressies van het plangebied in de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 2.3: Impressie MicroCity The Future



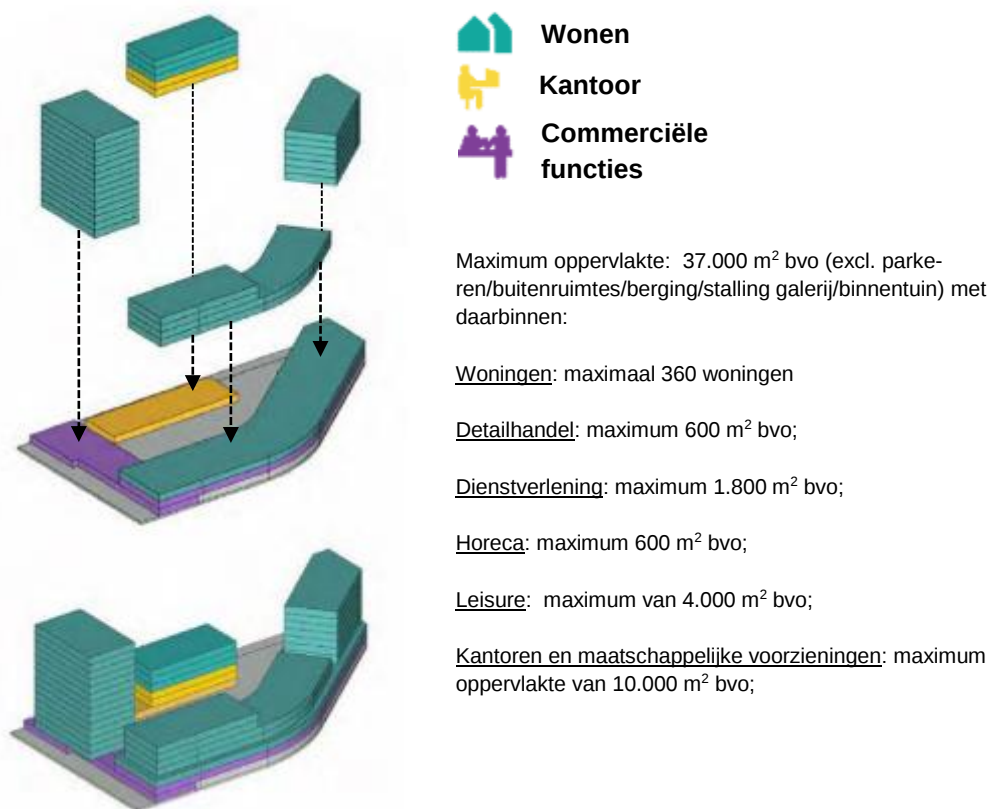
Figuur 2.4: Impressie vanuit Hertog Aalbrechtweg op voormalig parkeerterrein



Figuur 2.5: Impressie binnentuin met omliggende bebouwing

2.2.2 Programma

Het voornemen bestaat om een gemengd bebouwingscomplex te realiseren tot een maximum van 37.000 m² bvo (excl. parkeren/buitenruimtes/berging/stalling/galerij/binnentuin) waarbinnen verschillende functies op verschillende bouwlagen gevestigd kunnen worden. De prioriteit ligt echter op de woningbouw, om in te spelen op de woningbouwbehoefte.



Figuur 2.6: Programma

In figuur 2.6 is een en ander weergegeven. Voor de commerciële functies moet vooral gedacht worden aan:

- kleinschalige detailhandel (passend bij een stationsomgeving), zoals een gemakssuper en aanvullend gemaksaanbod (winkel in boeken / tijdschriften / bloemen en / of winkel gericht op gezondheids- en drogisterij-artikelen)
- dienstverlening (zoals een fietsenmaker en consumentenverzorgende dienstverlening),
- leisure met een accent op sport en ontspanning (bijvoorbeeld diverse indoor sports, wellness, diverse vormen van gaming/games, family entertainment, indoor play ground, etc.) en
- kleinschalige horeca (passend bij een stationsomgeving), zoals een (koffie)bar of café (categorie 2 en 3) en horecaconcepten in de fastservice en fast casual (moderne fastfoodzaak gericht op bijv. Aziatisch, Streetfood) (categorie 4).
- kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Bij maatschappelijke functies kan gedacht worden aan een kinderdagverblijf, een huisartsenpraktijk, een school, etc. De kantoren kunnen worden gebruikt voor zowel bedrijven die zich in het pand willen vestigen als flexwerken door bijvoorbeeld bewoners van het complex.

De overige bouwlagen (op de verdiepingen) worden gebruikt voor wonen. In totaal worden maximaal 360 woningen gerealiseerd. De oppervlaktes van alle woningen zullen variëren tussen de 45 en 100 m² bvo. In totaal zal 30% van de woningen geschikt zijn voor sociale sector (huur- en koopwoningen).

In de regels van dit bestemmingsplan is daarnaast een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van de maximale bruto vloeroppervlaktes per functie zoals weergegeven in figuur 2.6 en het aantal woningen. Onder voorwaarden kan het maximale bruto vloeroppervlak dan wel het aantal woningen intern worden uitgebreid, mits de markt die op dat moment toelaat. In de verantwoordingen en onderbouwingen in deze toelichting is uitgegaan van het programma zoals opgesomd in figuur 2.6. Het uitgangspunt is om het parkeren op te lossen in één laag (al dan niet halfverdiepte parkeerkelder). Indien nodig zal deze laag zich uitbreiden binnen MicroCity The Future. In de uitwerking van het ontwerp zal dit nader worden uitgezocht met als uitgangspunt dat de levendige plint wordt gehandhaafd. De regels van het bestemmingsplan laten toe de parkeermogelijkheden te vergroten, zowel naar beneden als boven. Om de fietsparkeerdruk bij het station te verlagen wordt ten noorden van het gebouw de mogelijkheid geboden om de parkeerkelder uit te breiden ten behoeve van een ondergrondse fietsenstalling. Verder biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om de parkeerkelder uit te breiden tot onder het te realiseren groene plein.

2.2.3 Duurzaamheid

Concept MicroCity

In de plint van het bouwblok is ruimte voor gemeenschappelijke, sociale en commerciële functies. Hierdoor krijgt het blok een meervoudige functie waarbij ontmoeten, verbinden en beleven centraal staan. Het gebouw functioneert als een wijk door de combinatie van functies en de centrale ligging nabij een OV-knooppunt. We noemen dit concept een MicroCity. Een MicroCity focust op een gebied met een gemengde samenstelling van wonen, werken en voorzieningen, binnen loop- of fietsafstand. Het streven is dat in een MicroCity in haar eigen behoefte kan voorzien. Wat niet binnen deze MicroCity geregeld kan worden, wordt dus geregeld op een hoger schaalniveau volgens het principe van de circulaire economie. De ontwikkelingen en beheer van de MicroCity kan worden gedaan door een lokale ondernemer, een vereniging van eigenaren, een conciërge etc.

De bewoners van deze MicroCity profiteren door de functiemenging van meer mogelijkheden en comfort. Er ontstaat meer levendigheid in de omgeving waardoor het straatleven en daarmee de sociale veiligheid een boost krijgt.

Het gebouw zal gaan functioneren als een hefboomproject voor verdere ontwikkelingen in de nabije omgeving. Een MicroCity ontplooit zich goed wanneer er voldoende gebruikers en bewoners zijn. De PostNL locatie voorziet in de juiste kritische massa hiervoor.

Doelgroep

Het gebouw is bestemd voor een nieuwe gemeenschap van bewoners die de voorzieningen in hun woongebouw delen. Deze voorzieningen zijn buitenruimtes, (moes)tuinen (in beheer van de bewoners zelf), sportfaciliteiten, horeca, wasserette, zorgfaciliteiten etc. Op deze locaties ontmoeten de bewoners en gebruikers elkaar waardoor er hechte banden kunnen ontstaan en de sociale veiligheid en gevoel van inclusiviteit wordt verhoogd. De privéruimten hebben voldoende oppervlakte om prettig te wonen, maar zijn niet overmatig. De ruimte die hierbij vrijkomt wordt een onderdeel van de gemeenschappelijke voorzieningen.

Het woonconcept heeft aantrekkingskracht op vitale en cultureel/maatschappelijk geëngageerde mensen. De doelgroepen hiervoor kunnen zeer uiteenlopend zijn; van jongeren of starters tot ouderen en gepensioneerden. Maar ook aan studenten of zorgwoningen kan worden gedacht. Het doel is een

aantrekkelijke woonomgeving te creëren die tot de verbeelding spreekt voor een verscheidenheid van leeftijd en achtergronden.

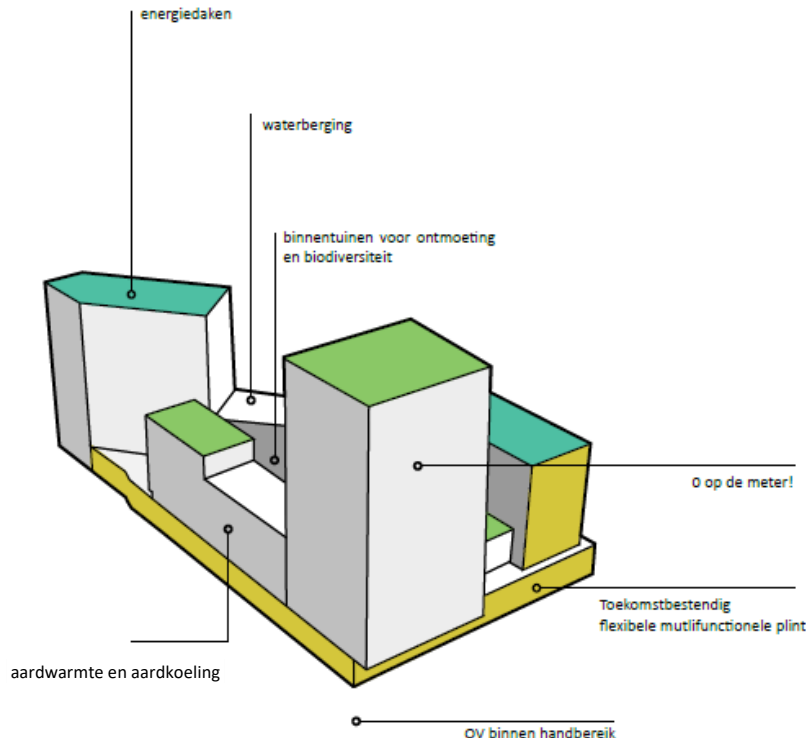
Sociaal, economisch en milieu

De ambities om de locatie duurzaam te ontwikkelen zijn hoog. Op alle vlakken; sociale, economische en milieutechnische duurzaamheid zal het gebouw zich positief opstellen. De sociale duurzaamheid speelt een grote rol voor de goede instandhouding van het gebouw. Inclusiviteit en sociale cohesie wordt gecreëerd middels de gemeenschappelijke voorzieningen.

Op het gebied van economische duurzaamheid wordt er veel waarde gehecht aan flexibiliteit. Als veranderingen in de toekomst er om vragen kan de parkeergarage worden aangepast tot bedrijfsruimten of woningen vanwege de hoge verdiepingshoogte. De woningen kunnen met gemak worden ingezet als zorgwoningen en woningen kunnen goed worden uitgebreid dan wel gedeeld wanneer de markt erom vraagt.

Op milieuniveau wordt niet alleen de focus gelegd op de technische aspecten maar ook op de biodiversiteit en de toekomstige klimaatontwikkelingen. 0 op de Meter is het doel. Ook wordt goed gekeken naar de toekomst. De hevige regenbuien kunnen worden gebufferd op het dak en hittestress wordt door de vergroening zoveel mogelijk tegen gegaan. Het vergroenen van de buitenruimtes zal eveneens helpen de biodiversiteit in stand te houden. Door het natuurinclusief bouwen kunnen insecten en vogels het gebouw beschouwen als hun habitat.

De duurzaamheidsambities van het gebouw zijn in figuur 2.7 weergegeven.



Figuur 2.7: Duurzaamheidsambities

De ambitie is om een deel van het plein in te richten om piekbuien op te kunnen vangen. In dit verlaagde vlak wordt eveneens een speels waterelement ingericht die voor de terrassen aan de plint voor recreatie/ontspanning zorgt. Daarnaast drukt het kletterende water achtergrondgeluid (verkeersruis) weg. Plein en groen draagt zo bij aan een klimaatadaptieve omgeving waarin regenwater kan worden gebufferd of geïnfiltreerd en hittestress wordt voorkomen. Ook de groene dakvlakken gaan mee in deze inrichting.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Beleidskader

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahanprocedure kunnen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.



Figuur 3.1 Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheeren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

Doorwerken plangebied

In de NOVI zijn de volgende nationale belangen genoemd die het project raken:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Voor wat betreft de volgende nationale belangen “Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving”, “Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit” en “Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving” wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3 en de milieuonderzoeken, zoals die in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten aan de orde komen.

Het realiseren van een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften behelst een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagna-

tie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zie verder onder paragraaf 3.1.3.

Voor de nationale belangen “Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid” en “Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater” wordt verwezen naar paragraaf 4.10 Water.

In paragraaf 4.11 Archeologie en 4.12 Cultuurhistorie wordt aandacht besteed aan onder archeologie en natuurhistorie. Dit raakt aan nationaal belang “Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang”.

Gelet op het bovenstaande staat de Nationale Omgevingsvisie de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking binnen dit uitwerkingsplan

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Voor dit bestemmingsplan is een ladderonderbouwing opgesteld per functie. De ladderonderbouwing is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. In de paragrafen 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.4 wordt hier verder op ingegaan. De conclusies van de ladder zijn de volgende:

Wonen

Het woningbouwprogramma van 360 appartementen sluit op hoofdlijnen kwantitatief en kwalitatief aan op de woningbehoefte in het ruimtelijke verzorgingsgebied. De ontwikkeling voorziet in het resterende tekort aan woningen en verlicht druk op de markt, draagt bij aan de verstedelijkingsopgave waar de provincie Noord-Holland voor staat, er wordt een gepast woningaanbod geboden die aansluiten bij de behoeftes op de lagere termijn zowel in het sociale als liberale segment en ingezet op transformatie, inbreiding, en nabijheid van OV-knooppunten. Daardoor sluit het ook erg goed aan op het kwalitatieve afwegingskader vanuit het regionaal actieplan regio Alkmaar.

Horeca

Een basis-horecaprogramma van maximaal 600 m² bvo, bestaande uit een concentratie van enige laagdrempelige horecazaken (bijv. 2-3 zaken). Dit past ruim binnen de (indicatieve)marktruimte in de regio. Voor horeca bestaat op de onderhavige locatie voldoende marktruimte (behoefte), zowel kwantitatief als kwalitatief. Er zullen dus naar verwachting geen onaanvaardbare effecten plaatsvinden op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat elders.

Leisure

De ruimtebehoefte van de genoemde leisurefuncties varieert sterk, aangezien dit afhankelijk is van de productformule en eventuele combinatievormen. Grofweg kan een maatvoering van ca. 4.000 – 5.000 m² aangehouden worden. Afhankelijk van het specifieke concept is er mogelijk ruimte voor een groter metrage. Nader onderzoek zal dan de behoefte en effecten daarvan moeten uitwijzen. Het precieze ruimtebeslag, behoefte en effecten verschillen namelijk sterk per leisuretype en hangen samen met de uiteindelijke productformule (omvang, branchering, doelgroepen, onderscheidend vermogen, etc.). Voor leisurefuncties zijn de effecten mede afhankelijk van de gekozen branche en productformule. Met name in eigentijdse leisure gericht op sport en ontspanning (aansluitend op het bestaande (sport)leisure-aanbod in de directe omgeving) bestaan nog zeker ontwikkelingspotenties (behoefte), zonder dat dit leidt tot onaanvaardbare (ruimtelijke) effecten in de regio.

Detailhandel

Op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve analyse is de conclusie dat een detailhandelsprogramma van maximaal 450 m² wvo (600 m² bvo) voorziet in een behoefte. Dit programma heeft een convenience supermarkt als drager met enkele aanvullende winkels, horeca, ambachten of diensten en is ondersteunend aan de hoofdfuncties in het gebied (OV, onderwijs, sport, leisure en wonen), zonder autonome trekkracht. Het aanbod is gericht op de bewoners van het plangebied, OV-reizigers, werkenden, scholieren en de gebruikers van de diverse sport- en zorgvoorzieningen in de omgeving. Doordat het detailhandelsprogramma een ondersteunend convenience karakter heeft en enkel gericht is op de bewoners, passanten en gebruikers van het plangebied en de directe omgeving, zal de trekkracht van het aanbod op de omliggende woonwijken en het effect voor de bestaande aanbod zeer beperkt zijn. Voor zover er effecten optreden als gevolg van de te realiseren detailhandel, zijn deze effecten beperkt (ca. 4 – 7% op het totale aanbod, wat doorgaans tot het ondernemersrisico gerekend

wordt). Het is daarom absoluut niet te verwachten dat het bestaande dagelijks aanbod in het verzorgingsgebied (supermarkt Jumbo) door het realiseren van een kleinschalige gemakssupermarkt (150 m² wvo) en enige aanvullende detailhandel zal omvallen en dat daardoor leegstand zou ontstaan. De doelgroepen van beide aankooplocaties zijn ook anders (buurtverzorgend versus ondersteunend aan de hoofdfuncties (o.a. OV, leisure, kantoren, onderwijs en zorg)). Daarmee is er geen sprake van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Dienstverlening

Gezien de goede OV- en autobereikbaarheid van de planlocatie van MicroCity en de bestaande clustering van zorg, onderwijs en sport in de directe omgeving, is er naar verwachting een behoefte aan enige consumentgerichte dienstverlening. Afhankelijk van de concrete interesse van marktpartijen is het programma van 1.800 m² bvo in te vullen. Vooral kansrijk zijn gemaksservices en persoonlijke, medische en sociaal-maatschappelijke dienstverlening. Financiële en particuliere dienstverlening wordt minder kansrijk geacht. In totaal is naar verwachting een behoefte aan 1.375 – 3.800 m² bvo ten behoeve van dienstverlening. Voor zakelijke en financiële dienstverleners is niet direct sprake van een behoefte. Er kunnen wel nieuwe ondernemers of bestaande bedrijven zijn met een kwalitatieve schaalvergrotings- of moderniseringswens, waarvoor de planlocatie gezien de goede bereikbaarheid op zichzelf passend zou kunnen zijn. Ook voor dienstverlening geldt dat het aanbod met name gericht is op de bewoners, passanten en gebruikers van het plangebied en de directe omgeving, dan wel aansluit op (het profiel van) de bestaande functies in het omliggende gebied. Voor zover er bij het vestigen van dienstverleners binnen MicroCity sprake is van verplaatsers, gaat het om een verscheidenheid aan gebruikers die verplaatsen vanaf een verscheidenheid aan locaties. Eventuele leegstand die daardoor kan ontstaan, zal zich daarom niet concentreren op één locatie. Daarmee zal er geen sprake zijn van onaanvaardbare (leegstands)effecten.

3.2 Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

3.2.1 Wonen

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit is vertaald in 21 ontwikkelprincipes. Het planinitiatief sluit aan bij de volgende ontwikkelprincipes:

1. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie en data-knooppunten
2. Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd
3. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers.
4. Om de bereikbaarheid van het noordelijk deel van de provincie te verbeteren, worden functies of bestemmingen zoveel mogelijk gebundeld nabij OV-, weg-, energie-, agri- en data-knooppunten, aangevuld met de ontwikkeling van vraaggestuurde vervoersconcepten

Provinciale Woonvisie 2010-2020

De provincie ziet vooral in Noord-Holland Noord een afnemende druk op de woningmarkt en een toenemende vergrijzing. In Noord-Holland Zuid blijft de druk op de woningmarkt hoog, terwijl de ruimte

om te bouwen schaars is. Er is in Noord-Holland daarom een relatief grote binnenstedelijke woningbouwopgave. Voor beide gebieden geldt dat de woningvraag zich steeds meer concentreert in stedelijke gebieden. De woningen dreigen daardoor onbetaalbaar te worden. Vooral starters, eenpersoonshuishoudens en lage inkomensgroepen hebben het hierdoor moeilijk. Voor deze groep woningzoekenden is het beschikbare aanbod nu vaak te duur in de provincie. Om starters en jongeren op de woningmarkt betere kansen te geven is de betaalbaarheid van de woningen belangrijk. De doorstroming moet worden bevorderd, zodat goedkopere woningen vaker vrijkomen. Ook kunnen bij nieuwbouw meer betaalbare woningen worden gebouwd. Bovendien zijn er onvoldoende geschikte woningen voor senioren beschikbaar. Zij hebben behoefte aan gevarieerde, goede woningen die intern en extern goed toegankelijk zijn, met alle woonfuncties zonder barrières op een niveau, en met alle (zorg)voorzieningen en diensten in de nabije omgeving.

De gebrekkige doorstroming in Amsterdam, maar ook in de andere gebieden van Noord-Holland, zorgt voor problemen bij het vinden van geschikte woningen voor starters op de woningmarkt. De Provinciale Woonvisie stelt de volgende doelstelling: *“voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020. Streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor jongeren en starters”*.

Het planinitiatief sluit daarom goed aan op Provinciale Woonvisie 2010-2020 aangezien het een gevarieerd (en ook betaalbaar) programma biedt en geschikt is voor starters.

Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

Van de woningvoorraad in de regio Alkmaar bestaat driekwart uit eengezinswoningen en een kwart valt in de categorie meergezinswoningen. Van de totale woningvoorraad in de regio bestaat 28% uit huurwoningen. In de gemeente Alkmaar zijn er relatief veel huurwoningen vergeleken met de regio. Ook zijn er in de gemeente Alkmaar vooral de goedkopere woningen te vinden (WOZ tot € 163.625). In Bergen en Heiloo staan relatief meer dure woningen in vergelijking met de regio (vanaf € 214.500). Op termijn ontstaat er volgens de Woonvisie Regio Alkmaar sociale huursector schaarste aan voorraad. Door de huidige marktsituatie wordt er aan de onderkant van de sociale voorraad in de huur nu ook al schaarste ervaren. De Regionale Woonvisie 2013 – 2020 hanteert bij nieuwbouw regionaal een percentage van minimaal 30% sociale woningbouw. In het coalitieakkoord van de gemeente Alkmaar wordt zelfs ingezet op ruimte voor 1/3 sociale woningen.

Er is schaarste voor starters (goedkope koop en betaalbare huur) te zien in de regio. In de regio Alkmaar zijn er ongeveer 30.000 huishoudens en starters die een (ander) huis willen, waarvan 23.000 bestaande huishoudens en 7.000 personen die nu nog geen zelfstandig huishouden vormen: starters op de woningmarkt. De meeste woningzoekenden wensen een eengezinskoopwoning (44%). Daarna is een meergezinshuurwoning het meest populair (30%). De minste vraag is er naar een meergezinskoopwoning (10%). Ook is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur.

Van alle huishoudens richt de regio zich beleidsmatig extra op die huishoudens die qua mogelijkheden geholpen moeten worden. Dat zijn de huishoudinkomens tot €38.500. Dit is in de regio Alkmaar het inkomen van de huishoudens dat via de huisvestingsverordening in aanmerking komt voor een sociale huurwoning (huurtoeslaggrens). Een belangrijke doelgroep zoals de starters zal voor het grootste deel binnen deze inkomensgroep vallen.

Type woning	Prijs*	Tot 2020
Eengezins rijwoning huur	Betaalbaar	++
Eengezins rijwoning huur	Duur	---
Appartement zonder lift huur	Alle	---
Appartement met lift huur	Betaalbaar	++
Appartement met lift huur	Duur	+ -
Grondgebonden 0-treden woningen huur	Duur	++
Eengezins rijwoning koop	< 214.000	++++
Eengezins rijwoning koop	> 214.000	----
2 ^o 1 kapwoning koop	> 214.000	+++++
Vrijstaand koop	> 323.000	+++
Appartement zonder lift koop	Alle	--
Appartement met lift koop	< 214.000	+
Appartement met lift koop	> 214.000	+ -
Grondgebonden 0-tredenwoningen koop	< 214.000	+ -
Grondgebonden 0-tredenwoningen koop	> 214.000	++

In totaal bedraagt de opgave voor de regio Alkmaar 10.000 woningen tot 2020. In de Regionale Woon-visie Regio Alkmaar 2013-2020 is vastgelegd welke woningtypen het meest kansrijk zijn. Goedkope rijwoningen en betaalbare huurappartementen worden als zeer kansrijk gezien (zie onderstaand figuur).

Het planinitiatief sluit goed aan op Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 gezien het een gevarieerd programma biedt, het tegemoet komt aan de aankomende schaarste van (sociale) huurwoningen. Het initiatief komt tegemoet aan opgave om betaalbare huurwoningen toe te voegen.

RAP regio Alkmaar 2016-2020

Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010-2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, regionale en provinciale ambities en de kaders die de provincie Noord-Holland heeft gesteld. Dit document geeft de belangrijkste ambities en afspraken weer op het gebied van wonen in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen. Op dit moment is er geen recenter beleidsstuk voorhanden.

De belangrijkste afspraken in het RAP:

1. Inzetten op flexibel, licht en gericht RAP
2. Inzetten op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
3. Kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen, door prioriteit te geven aan inbreidingslocaties en nabij voorzieningen
4. Werken in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking
5. Duurzaam bouwen in de regio Alkmaar
6. Kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar een tekort aan bestaat, onder andere levensloopbestendige woningen, sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en CPO/zelfbouw.
7. Zodanig bouwen dat er niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut

8. Dicht op de markt zitten en monitoren van ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling

De regiogemeenten willen dat nieuwbouwplannen een versterking opleveren van de bestaande kwaliteiten die de regio rijk is. Indien gemeenten daardoor een keuze willen/moeten maken voor wijzigingen of aanvullingen op de programmering selecteren zij de best scorende projecten met behulp van een kwalitatief afwegingskader. Hiermee is het mogelijk om te bepalen welke plannen het beste aansluiten bij het complementaire karakter van de lokale woningmarkten.

Het kwalitatieve afwegingskader bestaat uit drie hoofdlijnen:

1. De eerste gaat over de ruimtelijke aspecten van plannen;
 - a. Inbreiding of Uitbreiding
 - b. Versterken verzorgingsstructuur
 - c. Versterken van OV-knooppunten in de Zaancorridor
2. De tweede gaat over de criteria gerelateerd aan bouwen;
 - a. Hergebruik bestaand vastgoed
 - b. Herontwikkeling woningen; verdunnen of verdichten
 - c. Herontwikkeling probleemsituatie
 - d. Flexibel of tijdelijk concept
 - e. Duurzaamheid
3. De derde heeft een markttechnisch karakter en biedt daarnaast ruimte aan lokaal beleid;
 - a. Kwalitatieve woningbehoefte
 - b. Gevarieerde wijkenopbouw
 - c. Lokaal beleid

Op het eerste criterium scoort het plan 4 van de 6 punten, op het tweede criterium 8 van de 10 punten en op het derde 4 van de 4 punten. In totaal voldoet het plan dus aan 16 van de 20 punten en sluit het erg goed aan op het karakter van de lokale woningmarkt.

Woningbouwafspraken en Programmering, regio Alkmaar (2019)

De regio Alkmaar heeft in 2016/2017 haar Regionaal Actie Programma wonen (RAP) vastgesteld. Deze notitie betreft een uitwerking van de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken.

De regio heeft de volgende ambitie gesteld: De regio Alkmaar staat voor een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt voor eigen inwoners en als functioneel onderdeel van de Amsterdamse metropool, nu en in de toekomst. Daarbij werkt de regio naar een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt op de korte en lange termijn.

Om deze ambitie te realiseren zijn er een vijftal opgaven:

1. Bouwtempo moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden;
Om in te spelen op de woningbehoefte blijft de komende jaren een forse bouwproductie noodzakelijk; en moet het tempo omhoog. Doel is het verbeteren (verhogen) van krapte-indicatoren in de huur- en de koopsector.
2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad;

Adaptief programmeren is nodig om in te spelen op de veranderende dynamiek op de woningmarkt. Dit vraagt continu de vinger aan de pols. Dus geen blauwdruk van exacte woningprogramma's en locaties voor de komende tien jaar, maar een werkwijze met de vinger aan de pols.

3. Inzet op diversiteit aan woonmilieus;

Traditioneel verhuizen huishoudens naar de regio Alkmaar vanwege de beschikbare ruimte in en om de woning. Bovendien liggen de prijzen in de regio Alkmaar nu nog lager dan in andere delen van de MRA, waardoor woningzoekers een plek vinden in dit deel van de metropoolregio. Daarnaast zet de regio aansluitend op de propositie Noord-Holland-Noord in op de realisatie van nieuwe (centrum-stedelijke) woonmilieus die potentieel in trek zijn bij huishoudens vanuit de meer stedelijke gebieden binnen de MRA. Daarmee draagt de regio bij aan de verstedelijkingsopgave waar de provincie Noord-Holland voor staat. Om deze groep een gepast woonmilieu te bieden wordt ingezet op: transformatie, inbreiding, nabijheid van OV-knooppunten, en van voorzieningen.

4. Voorkomen van verdringing;

Om de verdringing van lage en middeninkomens op de woningmarkt te voorkomen, is primair meer aanbod nodig (voorkomen van verdringing). Daarnaast moet binnen de woningbouwplanning ruimte zijn voor een gegarandeerd aanbod van sociale huur-, middeldure huur- en goedkope koopwoningen.

5. Inspelen op lange termijn behoefte;

Door ontgroening en vergrijzing verandert de kwalitatieve lange termijn behoefte: meer levensloopgeschikte woningen, meer kleine woningen. Toevoegingen in de nieuwbouw moeten gepaard gaan met aandacht voor effecten hiervan op de bestaande voorraad; ook op de lange termijn in wijken waar woningen een beperkte toekomstwaarde hebben.

Het planinitiatief sluit aan op deze opgaves: toevoeging van dit aantal woningen verlicht druk op markt (1), zowel sociaal- als liberale huurwoningen (3 & 4) en het speelt in op de behoeftes op de langer termijn (5).

Omgevingsvisie Alkmaar 2040

Voor de omgevingsvisie Alkmaar zijn diverse trends en ontwikkelingen in Alkmaar benoemd. Op het gebied van wonen wordt stedelijk wonen met voorzieningen binnen handbereik steeds populairder. Daarom vindt een herwaardering plaats van het wonen in de stad, waarbij de kwaliteit en variatie van de stedelijke leefomgeving steeds belangrijker wordt.

In de omgevingsvisie Alkmaar zijn de ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren uiteengezet:

- Focus op de Kanaalzone

De focus op het Noord-Hollands Kanaal verschuift van industrieel transportkanaal naar uitnodigende stadsrivier. Hier vinden ontwikkelingen plaats van voorbeeldprojecten op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie en ontstaan representatieve bedrijven. De oevers van het kanaal vormen het uitloopgebied van de stad. Compact en stedelijk bouwen gaat hier gepaard met het koppelen van fietsroutes. De ontwikkeling van de Kanaalzone vindt grotendeels organisch plaats.

- Compacte stad

Alkmaar beschouwt haar relatief kleine schaal als pluspunt. Ze kiest daarom niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. De compacte stad Alkmaar is een duurzame en klimaatbestendige stad, waarin iedereen gezond kan leven. In de naoorlogse wijken vindt een herwaardering plaats van bestaande kwaliteiten zoals veel groen, een aantrekkelijke

openbare ruimte en kleinschalige woonbuurten. De Overloopwijken in Alkmaar Noord worden duurzamer en meer toekomstbestendig gemaakt.

- Toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied
Alkmaar streeft naar behoud van het landschap en haar karakteristieken en faciliteert tegelijkertijd veranderingen in de landbouw, zoals schaalvergroting. In het landelijk gebied is naast volledig agrarische bedrijven ook plaats voor kleinschalige recreatieve initiatieven om gebruik van het gebied te stimuleren. Alkmaar streeft naar het oplossen van bodemdaling en verzilting en wil bijdragen in het verbeteren van de waterkwaliteit. De gemeente faciliteert daarnaast initiatieven om wateroverlast- en tekorten in het landelijk gebied te voorkomen. Bij het ontwikkelen van dorpen geldt de oorspronkelijke dorpsstructuur als leidend ruimtelijk uitgangspunt.

Specifiek op het gebied van wonen en de omgeving Alkmaar Noord komen de volgende ambities naar voren:

- De verwachting is dat de woonbehoefte verschuift naar een woningvoorraad in een meer stedelijke context met meer ruimte voor woningen in onder meer het lage en middeldure huursegment, één-en tweepersoonshuishoudens en duurdere koopwoningen. De huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar voorziet nog onvoldoende in de behoefteverschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad. Er wordt een diversiteit aan woningtypen ontwikkeld aansluitend op de vraag, met zeker ook ruimte voor betaalbare woningen.
- Rond station Alkmaar Noord wordt de stationsomgeving stedelijk vormgegeven. Hier ontstaat ruimte voor nieuwe woningen en stedelijke functies. Uitgangspunt is behoud van de P+R functie zodat het station ook vanuit de regio aantrekkelijk blijft als overstappunt.
- Op Overloopwijken in Alkmaar Noord ligt een bijzondere focus. Deze wijken worden duurzamer en toekomstbestendig gemaakt, waarbij de gemeente initiatieven hiertoe ondersteunt die komen vanuit de bewoners en de markt. Zo staat de gemeente open voor initiatieven die een menging van wonen en werken in Alkmaar Noord bevorderen. In Alkmaar Noord zijn daarom levendige gebieden aangewezen langs stedelijke toegangswegen en de spoorlijn waar op de begane grond bredere vormen van bedrijvigheid zijn toegestaan.

Coalitieakkoord 2019-2023: Duurzaam Doorpakken!

Het coalitieakkoord is in de zomer van 2019 gepresenteerd door de provincie. Het akkoord benadrukt de vraag naar (betaalbare) woningen in de provincie, en dat de druk alsmaar toeneemt. De coalitie vindt het belangrijk in deze behoefte te voorzien en de woningbouwproductie te versnellen. *“In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) continueren we het huidige beleid, dat erop is gericht de woonopgave binnenstedelijk en rond OV-knooppunten te realiseren en het landschap te beschermen.”*

Ook wordt het beleid voor OV-knooppunten voortgezet: *“Het beleid voor OV-knooppunten wordt voortgezet. We stimuleren woningbouw en bedrijvigheid rondom de 60 treinstations en vier grote busstations die zijn aangewezen als OV-knooppunt. De gemeenten ontwikkelen deze knooppunten zelf. Wij geven ruimte aan gemeenten om binnen de voorwaarden van het huidige OV-knooppuntenbeleid zelf te bepalen hoe ze deze woningbouw vormgeven en of ze meer woningen bouwen dan eerder is vastgesteld. Deze verruiming geldt alleen bij binnenstedelijke OV-knooppunten.”*

Conclusie woonbeleid en confrontatie vraag en aanbod

In Noord-Holland is er een relatief grote binnenstedelijke woningbouwopgave. Om in te spelen op de woningbehoefte blijft de komende jaren een bouwproductie noodzakelijk. Doel is het verbeteren (en verhogen) van de krapte-indicatoren in de huur- en de koopsector. Adaptief programmeren is nodig

om in te spelen op de veranderende dynamiek op de woningmarkt. Dit vraagt continu de vinger aan de pols voor het exact te realiseren programma.

Door demografische ontwikkelingen verandert namelijk de kwalitatieve lange termijn behoefte. Vanuit zowel het provinciaal, regionaal als het gemeentelijk beleid is er daarom veel aandacht voor het realiseren van een woningvoorraad passend bij de behoefte, met aandacht voor voldoende betaalbare woningen. Zo is het beschikbare aanbod voor jongeren en starters nu vaak te duur in de gehele provincie. Om hen betere kansen te geven is de betaalbaarheid van de woningen belangrijk en stimuleert de provincie de bouw van betaalbare woningen.² Bovendien zijn er onvoldoende geschikte woningen voor senioren beschikbaar. Zij hebben behoefte aan gevarieerde, goede woningen die intern en extern goed toegankelijk zijn, met alle woonfuncties zonder barrières op een niveau, en met alle (zorg)voorzieningen en diensten in de nabije omgeving. Daarnaast zijn door de kleinere huishoudenssamenstelling ook veel kleinere woningen nodig. Woningmarktsegmenten waar de komende jaren behoefte aan bestaat zijn onder andere levensloopbestendige woningen, sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, goedkope en dure koopwoningen en CPO/zelfbouw. De huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar voorziet nog onvoldoende in de behoefteverschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad. Het beoogde planinitiatief speelt hier echter wel op in: 108 woningen van het beoogde plan zijn sociale woningen (appartementen) en vallen daarbij onder betaalbaar aanbod. Het resterende plan voorziet in de behoefte naar middeldure woningen. Bovendien bedient de ontwikkeling een brede doelgroep variërend van studenten en jongeren, tot kleine gezinnen en ouderen. Deze doelgroep kan stedelijk wonen met voorzieningen binnen handbereik; een fenomeen dat steeds populairder wordt. Zo wordt tegemoetgekomen aan de wens van de gemeente om woningen te bouwen voor behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw.

Tegelijkertijd is ruimte schaars in de provincie Noord-Holland. Alkmaar beschouwt haar relatief kleine schaal als pluspunt. Ze kiest daarom niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. Hierbij worden ontwikkelingen voor wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd. Daarnaast stelt de omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland dat nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd worden op onder meer locaties nabij OV-knooppunten. Bovendien geeft de provincie de ruimte aan gemeenten om binnen de voorwaarden van het huidige OV-knooppuntenbeleid zelf te bepalen hoe ze deze woningbouw vormgeven en of ze meer woningen bouwen dan eerder is vastgesteld. Met deze ontwikkeling wordt de station Alkmaar Noord wordt stedelijker vormgegeven en ontstaat er ruimte voor nieuwe woningen en stedelijke functies.

De ontwikkeling voldoet aan een kwalitatieve behoefte: het draagt bij aan de verstedelijkingsopgave waar de provincie Noord-Holland voor staat, er wordt een gepast woningaanbod geboden en ingezet op transformatie, inbreiding, en nabijheid van OV-knooppunten. Doordat het ook erg goed in het kwalitatieve afwegingskader van de regio Alkmaar.

3.2.2 Horeca

Het horecabeleid van de gemeente ('Horecanota Alkmaar') stamt uit 2015. Hierin wordt geen aparte visie gegeven op horeca bij nieuwe (woon)ontwikkelingen en/of nabij ov-knooppunten. Wel wordt horeca beschouwd als een belangrijke schakel in het aanbod aan voorzieningen die zorgt voor de aantrekkelijkheid, vitaliteit en de leefbaarheid van een gebied.

² Noord-Holland – Provinciale Woonvisie 2010-2020

Als regio wordt naast Alkmaar, de gemeenten Heiloo, Bergen, Langedijk en Heerhugowaard (deze afbakening is dus niet gelijk met de regionale afbakening gebruikt in het onderdeel wonen). Vanuit deze regio is het maximaal 15 minuten reistijd per auto (daluren) naar het plangebied. Deze reistijd is voor de meeste vormen van horecabezoek realistisch. Momenteel heeft de regio circa 248.500 inwoners. Verwacht wordt dat in 2030 de bevolking met circa 4.800 inwoners zal toenemen.

In de ladderonderbouwing is een analyse gedaan voor horeca. Op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve analyse voorziet een horecaprogramma van maximaal 1.600 m² bvo naar verwachting in kwantitatieve behoefte. Dit programma is als volgt opgebouwd:

- Een basis-horecaprogramma van maximaal 600 m² bvo, bestaande uit een concentratie van enige laagdrempelige horecazaken (bijv. 2-3 zaken). Dit past ruim binnen de (indicatieve)marktruimte in de regio. Het beoogde horeca-aanbod is gericht op de bewoners van het plangebied, OV-reizigers, werkenden, scholieren en de gebruikers van de diverse sport- en zorgvoorzieningen in de omgeving. Gedacht kan worden aan horecaconcepten in fastservice en fast casual (lunchroom, moderne fastfoodzaak gericht op bijv. Aziatisch, Streetfood), een brasserie/Grand Café en een eigentijdse koffiemarkt (evt. gecombineerd met co-working spaces of geïntegreerd in een (to-go) blurring-concept met detailhandel / dienstverlening). Bij voorkeur zijn deze zaken fysiek geconcentreerd, op korte loopafstand vanuit de stationspassage en van daaruit zichtbaar. Belangrijk is ook dat de horeca qua branchering en uitstraling synergie biedt en de wervingskracht van het overige programma versterkt.
- Gegeven de beschikbare ruimte en goede bereikbaarheid via alle modaliteiten, en de aanwezige leisurevoorzieningen in de omgeving, is de locatie ook zeer geschikt voor een grootschaliger horecaformule, zoals een Wereldkeuken of Partycentrum. Hiervoor geldt een minimale maat van 1.000 m² bvo, aanvullend aan het hiervoor benoemde programma. Ook dit past in principe binnen de (indicatieve)marktruimte in de regio.

3.2.3 Leisure

Er is geen specifiek beleid op het gebied van leisure. In de ladderonderbouwing wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van leisurevoorzieningen op deze locatie, waarbij rekening is gehouden met het beleid. Het volgende wordt geconcludeerd:

Gezien de gebiedskwaliteiten van de planlocatie van MicroCity (goede bereikbaarheid via OV en auto, bestaand leisure-aanbod in de directe omgeving en de beschikbare ruimte) en de voorgaande analyse van de behoefte aan leisure, zijn er voor de planlocatie met name kansen voor grootschalige leisure met een accent op sport en ontspanning. Bijvoorbeeld diverse indoor sports, wellness, diverse vormen van gaming/games, family entertainment, indoor play ground, etc. Het is daarbij wenselijk zowel fysiek als qua profilering en presentatie aan te sluiten op het bestaande (sport)leisure-aanbod in de directe omgeving dan wel het beoogde horeca-programma (zie paragraaf 1.2). Vaak zijn immers binnen leisure koppelingen met andere concepten, zoals bijvoorbeeld (grootschalige) horeca. Ook zijn er gezien de locatie wellicht kansen voor een (overdekte) evenementenaccommodatie/hal, maar deze zijn doorgaans nauwelijks exploitabel. Nader onderzoek zal de haalbaarheid daarvan kunnen uitwijzen.

De ruimtebehoefte van de genoemde leisurefuncties varieert sterk, aangezien dit afhankelijk is van de productformule en eventuele combinatievormen. Grofweg kan een maatvoering van ca. 4.000 – 5.000 m² aangehouden worden. Afhankelijk van het specifieke concept is er mogelijk ruimte voor een groter metrage. Nader onderzoek zal dan de behoefte en effecten daarvan moeten uitwijzen. Het precieze

ruimtebeslag, behoefte en effecten verschillen namelijk sterk per leisuretype en hangen samen met de uiteindelijke productformule (omvang, branchering, doelgroepen, onderscheidend vermogen, etc.).

3.2.4 Detailhandel

Provincie Noord-Holland

- De nota 'Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 is een actualisatie van de nota uit 2009. In de nota geeft de provincie Noord-Holland aan ruimte te willen blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten.
- De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandelsstructuur in Noord-Holland', waarbij de volgende beleidsdoelen geformuleerd zijn:
 - prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
 - voorkomen van extra leegstand;
 - een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur;
 - ruimte geven aan kwaliteit;
 - primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
 - detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.
- De realisatie van deze beleidsdoelen vindt plaats door het inzetten van de volgende instrumenten: Regionale Advies Commissies (RAC), regionale visies, structuurvisie en ruimtelijke verordening, kennis en informatievoorziening.
- Nieuwe plannen voor detailhandel en regionale visies worden door de Regionale Advies Commissies bovenregionaal afgestemd en getoetst aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en het provinciaal Detailhandelsbeleid 2015-2020.
- Gemeenten in Noord-Holland zijn verplicht om regionaal afgestemde detailhandelsvisies op te stellen. Voor Alkmaar is dat de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025 (zie hierna).
- In maart 2018 zijn de resultaten van het provinciale 'marktruimteonderzoek detailhandel'³ bekend gemaakt. Belangrijkste conclusie die de provincie hieruit trekt, is dat er tot 2025 bij de meeste Noord-Hollandse gemeenten meer plannen voor nieuwe winkels in voorbereiding zijn dan dat er behoefte is aan nieuwe winkels.

Regio Alkmaar

- Het detailhandelsbeleid van de regio Alkmaar is eind 2017 vastgelegd en door de gemeenteraden in de regio vastgesteld⁴.
- Het hoofddoel van de detailhandelsvisie is het versterken van de winkelgebieden binnen de structuur. Daarom streeft de regio ernaar dat winkels zoveel mogelijk deel uitmaken van winkelgebieden. Daar versterken ze elkaar en zijn aantrekkelijke gebieden te realiseren.
- Aangezien de marktruimte beperkt is, zullen nieuwe ontwikkelingen gericht worden ingezet om de winkelgebieden in de detailhandelsstructuur te versterken. In lijn met die gedachte wordt géén medewerking verleend aan nieuwe ontwikkelingen buiten de structuur. Om hier verder invulling aan te geven heeft de regio duidelijke keuzes en afspraken gemaakt.
- Individuele gemeenten krijgen de verantwoordelijkheid en vrijheid om samen met ondernemers en vastgoedeigenaren te werken aan hun winkelgebieden. Men onderscheidt drie typen:
 1. Recreatieve winkelgebieden
 2. Boodschappenwinkelgebieden
 3. Doelgerichte winkelgebieden.

³ Marktruimteonderzoek detailhandel Noord-Holland, Bureau Stedelijke Planning, 18 maart 2018.

⁴ Regionale detailhandelsvisie regio Alkmaar 2025, Regio Alkmaar / RMC, 6 april 2017.

- De boodschappenwinkelgebieden zijn complete winkelcentra gericht op frequente aankopen. Hieronder valt food (voedings- en genotmiddelen) en frequent benodigde non-food (drogisterijartikelen, bloemen, textiel en huishoudelijke artikelen). De consument wil voor dit type winkelen niet te veel moeite doen en daarom concentreren deze winkels zich vaak in buurt- of wijkcentra.
- De regio zal terughoudend omgaan met nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen, vanuit de wens om uiteindelijk zoveel mogelijk winkels te concentreren in winkelgebieden.
- De uitgangspunten in de nieuwe detailhandelsvisie hebben betrekking op nieuwe detailhandelsontwikkelingen. Boven de 1.500 m² bvo worden deze in elk geval regionaal afgestemd (portefeuillehoudersoverleg en RAC). Onder de 1.500 m² bvo wordt de afweging bij de individuele gemeente gelegd, die wel geacht wordt de uitgangspunten in de detailhandelsvisie te volgen.
- Niet iedere nieuwe ontwikkeling is van zodanig gewicht dat hij binnen de afspraken van de detailhandelsvisie valt. Een heldere definitie zorgt ervoor dat gemeenten zelf de regie kunnen houden over kleinschalige detailhandelsprojecten waarbij geen bovenlokale effecten te verwachten zijn. Dit bevordert de lokale dynamiek. Dat betekent dat dergelijke zeer beperkte ontwikkelingen ook buiten de kernwinkelstructuur gerealiseerd kunnen worden.
- Detailhandel kan een aanvullende rol spelen bij voorzieningen als sportfaciliteiten, tankstations, ov-knooppunten en productiebedrijven. De winkelfunctie is daarbij duidelijk ondergeschikt of ondersteunend aan de hoofdfunctie. Dit soort voorzieningen zijn toegestaan tot een maximum van 150 m², mits het geen autonome trekkers zijn. (Een winkel is een autonome trekker wanneer hij een significante bezoekersstroom creëert die niet naar de locatie komt voor een bezoek aan de hoofdfunctie).
- Met het oog op het regionale overschot aan meters en de leegstand moet zeer terughoudend worden omgegaan met het uitbreiden van het winkelareaal. Wanneer een supermarkt uit wil breiden om te groeien tot meer dan 1000 m², dan gebeurt dat bij voorkeur zonder uitbreiding van het totale oppervlak van het winkelgebied. Regionale afstemming is bij kleine uitbreidingen (< 1500 m²) niet verplicht.
- Er zijn drie uitzonderingen, waardoor een ontwikkeling niet als 'nieuwe ontwikkeling' wordt aangemerkt:
 1. De wijziging heeft niet tot gevolg dat het wvo significant toeneemt (<150 m²);
 2. Verplaatsing: Een kernverzorgende winkel (<1.500 m²) binnen diezelfde kern verplaatst naar een nieuwe locatie, de oude locatie wordt wegbestemd en geen gebruik kan worden gemaakt van overgangsrecht;
 3. Er een nieuwe functie wordt toegevoegd bij een detailhandelsfunctie die niet onder detailhandel valt (dienstverlening, horeca, sport of cultuur), of als er sprake is van een niet significante functiewijziging.
- Het onderliggende adviesrapport geeft voor grotere winkelgebieden ook aan of het een winkelgebied betreft met een kansrijk perspectief of geen kansrijk perspectief. Centra zonder kansrijk perspectief vallen buiten de toekomstige winkelstructuur. Dit laatste betekent niet dat deze winkels geen toekomst hebben. Ook kan hierbij ingezet worden op functieverandering. Winkelcentrum Muiderwaard is als kansrijk aangeduid. Winkelcentrum Winkelwaard is in beide categorieën niet opgenomen, waarschijnlijk vanwege de kleine omvang en slechts aanwezigheid van één supermarkt.

Gemeente Alkmaar

Er is geen gemeentelijk detailhandelsbeleid. Men conformeert zich aan de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar.

Conclusie

Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven van de relatie met het plan en het detailhandelsbeleid.

1. Er is een regionaal beleid vastgesteld dat dat zich zeer sterk richt op het versterken van de bestaande winkelgebieden binnen de structuur. Bestaande én nieuwe winkels moeten zoveel deel uitmaken van winkelgebieden.
2. Nieuwe ontwikkelingen moeten gericht worden ingezet om de winkelgebieden in de detailhandelsstructuur te versterken. Er wordt géén medewerking verleend aan nieuwe ontwikkelingen buiten de structuur.
3. Men afwijzend staat tegenover met nieuwe uitbreiding van detailhandelsmeters, zeker als deze niet voldoen aan punt 1 en 2.
4. Voor kleinere ontwikkelingen (<1.500 m² bvo) hebben gemeente de vrijheid om zelf keuzes te maken, maar die moeten wél in lijn zijn met de gedachte van de regionale detailhandelsvisie.

Verplaatsing van een kernverzorgende winkel (<1.500 m²) wordt niet gezien als nieuwe ontwikkeling, waardoor regionale bespreking niet noodzakelijk is. Dit geldt ook voorondergeschikte detailhandel op stationslocaties. Voorwaarde is wel dat deze geen autonome trekkracht gaan ontwikkelen en in omvang beperkt zijn (<150 m²).

De ontwikkeling van MicroCity heeft met een globaal programma van 450 m² wvo / 600 m² bvo een beperkte component detailhandel, die onder de grens van 1.500 m² wvo ligt. Regionale toetsing is daardoor niet nodig. De stationslocatie is echter geen onderdeel van de bestaande structuur van winkelgebieden, zoals bij conclusie 1 en 2 aangegeven. Wel is de ontwikkeling passend bij de functie als OV-/trafficlocatie. Aangezien niet beoogd is dat de te realiseren detailhandel een autonome trekkracht heeft en deze in omvang beperkt zijn (3 winkels van 150 m² wvo) is de ontwikkeling passend in het beleid.

3.2.5 Dienstverlening

Er is geen specifiek beleid op het gebied van dienstverlening. In de ladderonderbouwing wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van leisurevoorzieningen op deze locatie, waarbij rekening is gehouden met het beleid. Het volgende wordt geconcludeerd:

Gezien de goede OV- en autobereikbaarheid van de planlocatie en de bestaande clustering van zorg, onderwijs en sport in de directe omgeving, is er op de planlocatie van MicroCity naar verwachting een behoefte aan enige consumentgerichte dienstverlening. Afhankelijk van de concrete interesse van marktpartijen is het programma van 1.800 m² bvo in te vullen. Vooral kansrijk zijn gemaksservices en persoonlijke, medische en sociaal-maatschappelijke dienstverlening. In totaal is naar verwachting een behoefte aan 1.375 – 3.800 m² bvo ten behoeve van dienstverlening. Voor zakelijke en financiële dienstverleners is niet direct sprake van een behoefte. Er kunnen wel nieuwe ondernemers of bestaande bedrijven zijn met een kwalitatieve schaalvergrotings- of moderniseringswens, waarvoor de planlocatie gezien de goede bereikbaarheid op zichzelf passend zou kunnen zijn.

De volgende typen dienstverlening worden kansrijk geacht:

Type dienstverlening	Invulling	Indicatieve behoefte
Ambachten & gemaksservices	- Fietsservice-punt (incl. stalling) - Repair- en servicepoint - Afhaal- en pakketpunt	Totaal 75 – 200 m² bvo (excl. bestaande fietsenstalling van 500 m²)
Persoonlijke dienstverlening	- Kapper en beautysalon - Gezondheidsdiensten (bijv. massagepraktijk, leefstijlcoach, diëtist, pedicure, huidverzorging, schoonheidsspecialist of diverse sportzorgverleners)	Totaal 200 – 500 m² bvo
Medische dienstverlening	- Regulier eerstelijnszorgvoorzieningen: huisarts, tandzorg, fysiotherapie, etc. - Overige eerstelijnszorg en medische dienstverlening (bijv. orthodontie, logopedie, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, oefentherapie en diëtist) - Private zorg-kliniek	- Eerstelijnszorg en medisch dienstverleners: 300 – 800 m² bvo - Private zorg-kliniek: 500 tot 1.500 m² bvo
Sociaal-maatschappelijke dienstverlening	- Organisaties gericht op sociaal-maatschappelijke dienstverlening - Organisatie voor studiebegeleiding, bijscholing en onderwijsondersteuning - Kinderopvang / BSO	Totaal 300 - 800 m² bvo
Totaal		1.375 – 3.800 m² bvo

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Parkeren

Het maximale programma van “The Future” is in overleg met de gemeente bepaald. De exacte verdeling van het programma is nog niet definitief. Door de schaal van het plan en om de haalbaarheid te kunnen borgen is samen met de gemeente een “flexibel” bestemmingsplan opzet. Binnen afgesproken kaders kan het plan zich in de ontwikkelfase programmatisch aanpassen aan de actuele ontwikkelingen op de markt en maatschappij. In de regels van dit bestemmingsplan onder artikel 11 is daarom een regeling opgenomen dat aan de geldende parkeernormen van de gemeente Alkmaar moet worden voldaan. De parkeernormen worden flexibel toegepast. Het uitgangspunt is daarbij dat de parkeerplaatsen op het eigen terrein van de ontwikkeling worden gerealiseerd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om middels de afwijkingsbevoegdheid parkeerplaatsen volgens de principes van het (nog nader uit te werken) Parkeerfonds voor het Stationsgebied te realiseren in de collectieve parkeervoorziening, onder de voorwaarde dat het realiseren daarvan op eigen terrein niet haalbaar is. Een sluitende parkeerbalans is daarmee geborgd. De parkeernormennota 2020-2027 van de gemeente Alkmaar waaraan voldaan zal worden kan online geraadpleegd worden.

Verkeer

Om een inschatting te geven van de toekomstige verkeersgeneratie van het plan is uitgegaan van het richtprogramma:

- Appartement < 45 m²: 89 stuks
- Appartement 45 – 75 m²: 125 stuks
- Appartement 75 – 100 m²: 146 stuks
- Detailhandel: max. 600 m²
- Dienstverlening: max. 1.800 m²
- Leisure: max. 4.000 m²
- Horeca: max. 600 m²
- Kantoor en maatschappelijk (samen): max. 10.000 m²

In onderstaande tabel is een inschatting gegeven van de verkeersgeneratie van MicroCity The Future.

Toekomstige situatie	Kengetal (max.)	Verkeersgeneratie
Woningen < 45 m ²	5,3 mvt/etmaal/woning ⁵	472 mvt/etmaal
Woningen 45 – 75 m ²	6,0 mvt/etmaal/woning ⁶	750 mvt/etmaal
Woningen 75 – 100 m ²	7,5 mvt/etmaal/woning ⁷	1.095 mvt/etmaal
Kantoren en maatschappelijk gezamenlijk	6,5 mvt/etmaal/100 m ² bvo	650 mvt/etmaal
Overige commerciële functies	-	-
Totaal		2.967 mvt/etmaal

⁵ Uitgegaan van koop, appartement, goedkoop

⁶ Uitgegaan van koop, appartement, midden

⁷ Uitgegaan van koop, appartement, duur

Huidige situatie (10.000 m ² bvo)	Kengetal (max.)	Verkeersgeneratie
Bedrijf arbeidsext./bezoekersext.	5,3 mvt/etmaal/100 m ² bvo	530 mvt/etmaal
Kantoor (zonder baliefunctie)	6,5 mvt/etmaal/100 m ² bvo	650 mvt/etmaal
Bedrijfsverzamelgebouw	7,4 mvt/etmaal/100 m ² bvo	730 mvt/etmaal
Gemiddeld		637 mvt/etmaal

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffings- waarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Er is door Buro Bouwfysica een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De locatie is gelegen binnen de geluidzone van het naastgelegen doorgaand spoor ter hoogte van station Alkmaar Noord, de N508 met een snelheidsregime van 70 km/h en de overige wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur waaronder de Hertog Aalbrechtweg, doorgaande route Schinkelwaard/Zeswielen en Drechterwaard. Doelstelling van het voorliggend onderzoek is het berekenen van de geluidbelastingen op de gevels van het maximaal te bouwen volume vanwege het omgevingslawaai, het toetsen van de berekende waarden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid en beschrijft mogelijke knelpunten en oplossingsrichtingen. Voor de Hertog Aalbrechtweg is de geluidbelasting ook inzichtelijk gemaakt bij een eventuele verlaging van de maximumsnelheid naar 30 km/uur. Een definitief besluit hierover is nog niet gemaakt door het bevoegd gezag.

Uit de berekeningen kan het volgende worden geconcludeerd t.a.v. de randvoorwaarden uit de Wgh en het gemeentelijk beleid:

- Het is redelijkerwijs niet mogelijk om de geluidbelasting middels bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.
- De geluidbelasting vanwege de Hertog Aalbrechtweg (max. 61 dB na aftrek), N508 (max. 50 dB) en het spoortraject (max. 65 dB) overschrijdt de voorkeursgrenswaarde (48 dB/55dB) maar voldoet aan de maximaal te verlenen ontheffingswaarde (63 dB/68 dB) zodat het toepassen van dove gevels niet noodzakelijk is.
- Vanwege de overige wegen is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde en stelt de Wet geluidhinder geen nadere eisen.
- Omdat vanwege de Hertog Aalbrechtweg, N508 en het spoortraject sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is het noodzakelijk om in het kader van een planologische procedure hogere waarden voor de woningen vast te stellen. De gemeente kan enkel een hogere waarde vaststellen als er sprake is van een acceptabel van de woon- en leefklimaat. Er moet aandacht zijn voor de woningindeling, waarbij de verblijfsruimten van de woning voor tenminste 30% van het vloeroppervlakte aan de geluidsluwe zijde te worden geprojecteerd en de woning beschikt

over een geluidluwe buitenruimte. Deze aanvullende eisen zijn alleen van toepassing voor de gevels met een geluidbelasting vanaf 54 dB vanwege de Hertog Aalbrechtweg en 61 dB vanwege het spoortraject. Zie figuur 4 en 5 in hoofdstuk 5 voor welke gevels dit van toepassing is.

- Figuur 5 en 6 in hoofdstuk 5 van het onderzoek toont gangbare geluidmaatregelen (ontvangermaatregelen) en de te behalen geluidreductie e.e.a. in een later stadium nader uit te werken.
- De gecumuleerde geluidbelasting van maximaal 63 dB (59 dB Hertog Aalbrechtweg 30 km/uur) wordt toelaatbaar geacht omdat deze niet de maximale te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het wegverkeerslawaaï overstijgt.
- Door het vaststellen van hogere waarden (zie tabel 5 in hoofdstuk 6 van het onderzoek) en het opnemen van (ontvanger)maatregelen kan op de locatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Het besluit tot vaststelling hogere waarden maakt onderdeel uit van de ruimtelijke procedure.

In een aparte bijlage bij deze toelichting wordt nader ingegaan op de maatregelen omgevingsgeluid. Traditionele oplossingen zijn op de locatie niet wenselijk. Ook zijn ze niet inpasbaar binnen andere randvoorwaarden, zoals stedenbouw en woningbouwprogramma.

Gekozen wordt voor maatregelen die eraan bij dragen dat de noodzaak tot het openen van ramen en deuren in de geluidbelaste gevels wordt beperkt en die leiden tot lagere geluidniveaus in de woning en op de (gemeenschappelijke) buitenruimte.

Concreet kunnen de volgende maatregelen worden getroffen ter compensatie van de geluidbelasting bij woningen met een geluidbelasting van meer dan 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde:

- 2 dB extra geluidwering van de gevel t.o.v. de eisen uit het Bouwbesluit.
- Een ventilatiecapaciteit van verblijfsgebieden die 20% ligt boven de eisen uit het Bouwbesluit.
- Toepassen van beglazing met een ZTA (zontoetredingsfactor) van 0,4 of minder.
- Verhoogde contactgeluidisolatie, 5 dB boven de eisen van het Bouwbesluit.
- Koeling in de woningen zou een optie kunnen zijn. Dit moet nader worden onderzocht.

Daarnaast zijn alle woningen aangewezen op de geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte in de binnenhof. Bij ongeveer 50 % van de het totaal aantal woningen worden deze compenserende maatregelen getroffen.

4.2.3 Conclusie

Er is een hogere waarde aangevraagd ten gevolge van het wegverkeer van de Hertog Aalbrechtweg en de spoorlijn. De overige wegen zorgen niet voor overschrijdingen. De ontvangermaatregelen zijn geborgd in de regels. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en is daarna door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Met dit initiatief worden maximaal 360 woningen gerealiseerd. Woningbouwplannen met minder dan 1.500 eenheden (woningen) vallen in beginsel onder de regeling NIBM. Het verkeer van de overige functies in het gebouw is verwaarloosbaar tegenover het verkeer van de woningen. Een luchtkwaliteitsonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Daarnaast moet gekeken worden naar de achtergrondwaarden met betrekking tot de luchtkwaliteit. Aan de hand hiervan kan worden bepaald of sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit. De achtergrondwaarden kunnen worden achterhaald middels de NSL-monitoringstool. Hierna zijn de resultaten ter plaatse van de dichtstbijzijnde toetspunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de waarden ruim onder de norm liggen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Id	NO₂ µg/m³	PM₁₀ µg/m³	PM₁₀ overschrijdingsdagen	PM_{2,5} µg/m³	Jaar
8193	16.9	17.7	6.2	9.9	2020
8194	16.9	17.7	6.2	9.8	2020
8195	17.2	17.7	6.2	9.9	2020
8196	17.1	17.7	6.2	9.9	2020
Norm	40	40	35	25	

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁸. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

⁸ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.



Figuur 4.1: Plangebied (rood omkaderd) met bestemmingen in de omgeving

4.4.2 Onderzoek

Invloed omgeving op initiatief

In figuur 4.1 zijn de verschillende bestemmingen in de omgeving weergegeven. Hier is te zien dat er sprake is van een gemengde omgeving. De richtafstanden van bepaalde functies kunnen met één trap worden verlaagd, gezien deze ligging in een gemengd gebied. In de omgeving liggen onder andere maatschappelijke functies, kantoren en andere 'gemengde functies'. De richtafstand van deze functies bedraagt maximaal 10 meter. De toekomstige milieugevoelige woningen liggen niet binnen 10 meter van deze functies en daarom buiten de richtafstand. In het noordoosten van het plangebied ligt daarnaast een bedrijfsbestemming. In het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat hierbinnen bedrijven van categorie A en B mogelijk zijn. Deze bedrijfsbestemming ligt op 160 meter van het plangebied en heeft dan ook geen invloed op het woon- en leefklimaat bij de toekomstige woningen. Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt nog een sportbestemming. Hierbinnen is onder andere een zwembad, tennispark en trampolinepark gevestigd. Voor deze bestemming geldt een maximale milieucategorie van 3.1. In een gemengd gebied geldt hierbij een richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt op circa 45 meter van de sportbestemming en daarmee buiten de richtafstand.

Invloed initiatief op omgeving

Met dit initiatief worden voornamelijk woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn er commerciële functies gewenst, zoals kleinschalige detailhandel (al dan niet stationgerelateerd, zoals een Spar To-Go of takeaway), kleinschalige bedrijvigheid (zoals een fietsenmaker), leisure (zoals een fitness) en kleinschalige horeca (zoals een (koffie)bar of café). Deze functies hebben een maximale milieucategorie van 2. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Binnen 10 meter van het plangebied liggen geen milieugevoelige functies. Het initiatief heeft daarom ook geen onevenredig negatieve invloed op milieugevoelige functies in de omgeving.

4.4.3 Conclusie

Het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

In de omgeving liggen geen veehouderijen of andere agrarische bedrijven met een geuruitstraling. Dit onderdeel is dan ook niet van belang.

4.5.3 Conclusie

Het onderdeel 'geur agrarisch' zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Kabels en leidingen

Ten noorden van de toekomstige bebouwing ligt een ondergrondse 50 kV-leiding. Deze is in dit bestemmingsplan opgenomen middels een dubbelbestemming. Er zijn geen belemmeringen vanuit deze leiding. Ter plaatse van het plangebied lopen geen andere planologisch relevante kabels of leidingen, zoals persleidingen, hoogspanningsverbindingen of aardgasleidingen. Dit onderdeel is dan ook niet van belang.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.
--

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Er is door Windmill een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar de bijlagen.

Transport over het water, weg en spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een waterweg, weg of spoorweg. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het water, de weg en het spoor vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen de 1%-letaliteitsafstand van buisleidingen. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

4.7.3 Conclusie

Het onderdeel 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkereeds significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Er is door ecologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusies

In het plangebied zijn beschermde soorten vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen te verwachten. Per soortgroep wordt besproken welke soorten worden verwacht en of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Vogels:

Binnen het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Om uit te sluiten dat nesten vernield of verstoord kunnen worden dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (maart-augustus) plaats te vinden. Indien werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden dient voorafgaand aan de vestiging

van broedvogels het plangebied ongeschikt gemaakt te worden. Tevens dient voorafgaand aan de werkzaamheden een scan plaats te vinden om uit te sluiten dat broedende vogels aanwezig zijn.

Jaarrond beschermde nesten

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde nesten van vogels voorkomen. Het gaat om nesten van Huismus. Aangezien mogelijk aanwezige nesten door de plannen vernietigd kunnen worden is vervolgonderzoek naar Huismus noodzakelijk. Indien jaarrond beschermde nesten van deze soort aanwezig zijn dienen er alternatieve nesten of vervangend leefgebied te worden aangeboden. Daarnaast is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk waarbij compenserende maatregelen in een activiteitenplan worden beschreven.

Grondgebonden zoogdieren:

Er zijn enkel algemeen voorkomende, vrijgestelde soorten zoogdieren te verwachten binnen het plangebied. Vervolgonderzoek naar grondgebonden zoogdieren is niet nodig.

Vleermuizen:

In het plangebied kunnen verblijvende gebouwbewonende soorten als Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis voorkomen. Vervolgonderzoek naar verblijvende vleermuizen is noodzakelijk. Indien verblijven van vleermuizen worden aangetroffen dienen vervangende en geschikte verblijfplaatsen te worden aangeboden in de vorm van tijdelijke compensatie en permanente compensatie. Daarnaast dient een ontheffing te worden aangevraagd waarbij tijdelijke compensatie en permanente compensatie in een activiteitenplan zijn uitgewerkt. Voor mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep. Aanwezige foeragerende vleermuizen kunnen tijdens de werkzaamheden gemakkelijk uitwijken.

Met betrekking tot het onderdeel Natura 2000 moet middels een AERIUS-berekening, inzichtelijk worden gemaakt of er sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden, zo is de aanbeveling in het ecologisch onderzoek. Deze berekening is uitgevoerd en als aparte bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Geconcludeerd wordt dat het onderdeel stikstof de haalbaarheid van het plan niet in de weg zal staan. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt namelijk dat bij de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie vanwege de aanlegfase is nog wel noodzakelijk in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. Dit aangezien er op dit moment nog geen realistische berekening gedaan kan worden waarbij alle toekomstige machines etc ingevuld kunnen worden. Wel is de stikstofruimte berekend. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie zijn vanwege de gebruiksfase uit te sluiten en vanwege de realisatiefase niet te verwachten gelet op het beschikbaar zijn van voldoende stikstofruimte.

4.8.3 Vervolgonderzoek en conclusie

Er is een vervolgonderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en huismussen. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Huisemus:

Er zijn zes nesten van Huisemus vastgesteld in het plangebied. Aangezien de nestlocaties door de geplande ingreep zullen worden vernietigd is een ontheffing van de Wet Natuurbescherming voor de geplande ingreep noodzakelijk. Als onderdeel van de ontheffingsaanvraag dient een activiteitenplan te

worden opgesteld waarbij mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven die genomen worden om de schadelijke effecten van de ingreep te minimaliseren.

Binnen het plangebied is geen foerageergebied van Huismussen aangetroffen. Geschikt foerageergebied bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied en zal door de geplande ingreep niet worden aangetast.

Vleermuizen:

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld in het plangebied. Het plangebied betreft geen essentieel foerageergebied en er zijn geen vaste vliegroutes aanwezig binnen het plangebied. Vervolgstappen voor vleermuizen zijn derhalve niet aan de orde.

Categorie 5 soorten

In de bebouwing in het plangebied is een nest van Pimpelmees aangetroffen. Gezien de omstandigheden (zie effectbeoordeling) kan dit nest als niet-jaarrond beschouwd worden.

Conform de quickscan (Ronde, 2020) dienen werkzaamheden waarbij nesten van vogels met niet-jaarrond beschermde nesten (naast Pimpelmees de aanwezige Stormmeeuwen) verstoord of vernield kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden (groveweg 15 maart – 15 juli).

Aanbevelingen

Tijdens de uitvoer van de werkzaamheden dient ten alle de zorgplicht in acht te worden genomen.

Om aan de zorgplicht te voldoen kunnen de volgende richtlijnen worden gehanteerd:

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal nog een aanvullende aeriusberekening plaatsvinden naar de realisatiefase. Op dat moment is bekend welk type materieel zal worden toegepast tijdens de bouw.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Bij de veldwerkzaamheden zijn visueel geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en in de ondergrond geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden zijn gemeten. Het freatisch grondwater blijkt niet verhoogd ten opzichte van de geldende streefwaarden. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.9.3 Conclusie

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

De Watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten en vormt een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Met de watertoets vindt vroegtijdig afstemming plaats tussen de waterbeheerder en de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan. Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten.

De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast/verdroging ook waterkwaliteit). In het Handboek watertoets geeft het hoogheemraadschap aan hoe de advisering in het kader van ruimtelijke plannen of besluiten plaatsvindt en welke toetsingscriteria daarbij een rol spelen.

De rapportage is gebaseerd op de relevante vigerende wet- en beleidsregelgeving. De waterparagraaf hangt samen met de hieronder vermelde beleidsnota's aangaande de waterhuishouding, met als doel een duurzaam waterbeheer. De beleidskaders, van Europees tot en met lokaal niveau (Kaderrichtlijn Water, Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeheer 21ste eeuw, Wet Ruimtelijke Ordening, Provinciaal Waterplan, Keur waterschap en gemeentelijk Waterplan) waaraan wordt voldaan, staan hieronder deels samengevat.

Het provinciaal beleid is in de provinciale Watervisie 2016-2021 opgenomen. De Watervisie 2021 is een zelfbindend, strategisch beleidsdocument voor de waterschappen. De Watervisie beschrijft de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 en biedt een doorblik naar 2040. De visie dient bovenal werkbaar te zijn voor zowel de provincie als haar (water-) partners: de waterschappen, Rijkswaterstaat, gemeenten en andere relevante stakeholders.

De Watervisie 2021 wordt geschreven in de geest van de Omgevingswet, met duidelijke keuzes, korte en bondige formuleringen en draagvlak van de (water-)partners in onze omgeving. De provincie wil vanuit de wateropgaven een positieve bijdrage leveren aan het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de leefomgeving, onder meer voor ruimtelijke ordening, economie, natuur en milieu. Ten slotte vraagt de Omgevingswet om een bepaalde mate van flexibiliteit in werkwijze, en het in een vroeg stadium samenwerken met partijen die ruimtelijke plannen opstellen.

Voor het beheer heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aanvullende regels. De Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016 bevat regels voor het beheer, het gebruik en het onderhoud van waterstaatswerken, zoals waterkeringen en watergangen. De regels hebben tot doel watersystemen in stand te houden en waterstaatswerken goed te laten functioneren. Daarvoor zijn in de keur verplichtingen en verbodsbepalingen opgenomen. Op grond van de keur zijn binnen de begrenzing van het waterstaatswerk en de beschermingszone bepaalde handelingen verboden. Voor werkzaamheden die plaats vinden binnen deze zones moet contact gezocht worden met het hoogheemraadschap. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden of bestemmingswijzigingen moet waarschijnlijk een watervergunning worden aangevraagd.

Het beleid van de gemeente Alkmaar sluit hierop aan en is geborgd in het Beleidsplan Stedelijk water 2017-2026. Hierbij wordt op een zo efficiënt mogelijke wijze invulling gegeven aan de gemeentelijke zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het document geeft vooral de strategie voor de komende jaren weer. Uitwerking van de strategie vindt plaats in beheer- en uitvoeringsplannen.

Voor zowel het hoogheemraadschap als gemeente Alkmaar staat klimaatbestendigheid en –adaptief bouwen hoog in het vaandel. Het beleid van het hoogheemraadschap en gemeente Alkmaar is er daarom op gericht hemelwater in eerste instantie op eigen terrein vast te houden en te verwerken.

4.10.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Voor het (toekomstig) plangebied is in navolgende tabel een overzicht van de verharde oppervlakken weergegeven. De onderstaande oppervlakken zijn ruim ingeschat op basis van het beschikbare ontwerp. Op basis van de concepttekening neemt het verhard oppervlak door de voorgenomen planontwikkeling af.

In de tabel is nog geen rekening gehouden met aanvullende maatregelen.

Bruto(verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
<i>Totaal oppervlakte plangebied, circa</i>	11.000	
<i>Dak oppervlakte, totaal circa</i>	Bouwvlak 4.970 (ca. 3.300 bebouwd)	Bouwvlak 8.260*
<i>Overig verhard oppervlak, circa</i>	6.800	1.240
<i>Onverharde oppervlakte, totaal circa</i>	900 (inclusief spoorberm)	1.500
<i>Totaal verhard oppervlak, circa</i>	10.100	9.500

Net als in de bestaande situatie zal het hemelwater van de verharde oppervlakken separaat verwerkt worden. Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw afge-

zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. De verharde oppervlakken zullen niet of zeer gering verontreinigd zijn. Dit water kan zonder beperkingen op het bestaande hemelwaterstelsel verwerkt worden.

Bij de planontwikkeling is het voornemen om het bestaande plein autovrij te maken en dit groen in te richten. De parkeervoorziening wordt ondergronds in een parkeergarage verwerkt. Hierdoor vermindert de hoeveelheid licht vervuild water (van eventuele vervuiling op het parkeerterrein). Op de parkeergarage wordt de nieuwbouw met een groen binnenplein aangelegd. Mogelijk worden de daken en terrassen ook voorzien van bijkomend groen of een daktuin. Andere mogelijkheden ter beperking van de afvoersnelheid zijn de aanleg van waterpasserende bestrating ter plaatse van de toegangspaden en opvang met hergebruik van hemelwater als bluswater of besproeiing van het groen in de zomer. Deze maatregelen hebben een positief effect op de afvoerende waterkwaliteit, de afvoerhoeveelheid en snelheid waardoor de kans op wateroverlast ter plaatse en elders in het peilgebied verder afneemt. Hierdoor wordt een robuuste, duurzame herontwikkeling bekomen. Voorts is gekeken naar aanvullende infiltratiemogelijkheid van water in de bodem. Dit kan eventueel zuid of westelijk van de parkeergarage plaatsvinden. Naar verwachting laat de bodem voornamelijk horizontale verspreiding in de bodem toe, waarna het water verder afstroomt (via het oppervlaktewater) door het gehele peilgebied. Infiltratie in de bodem is zinvol geacht ter plaatse van groenstroken of aanvullend ter vertraging van de afstroomsnelheid, als extra waterbuffer en het groen houden van de beplanting. Gezien de afname aan verharding is deze toepassing geen harde eis.

Verder dient rekening gehouden te worden met de verwachte grondwaterstand op ca. 1,4 m-mv. In de huidige situatie is ter plaatse en in de directe omgeving geen grondwateroverlast bekend door de hoogteligging van het gebied. Op basis van de gekende grondwaterdata is ter plaatse voldoende drooglegging aanwezig (minimaal 1 meter onderzijde vloerpeil bij bebouwing). Binnen het plangebied is vanaf 2-3 m-mv een compactere zandlaag aanwezig. In de diepere ondergrond komen wisselend nog enkele dunne kleilagen voor met een dikkere, slappe laag op ca. 6,5-7 m-mv. De bodemopbouw vormt op basis van de gekende gegevens geen belemmering voor de realisatie van een enkellaagse parkeerkelder tot ca. 3,5 m-mv. Wel dient rekening gehouden te worden met het grondwater op ca. 1,4 m-mv en benodigde draagkracht voor de nieuwbouw.

Voor de huidige bestemmingsplanfase is nog geen concreet bouwplan opgesteld. Geadviseerd wordt om zodra er een definitief planontwerp is opgemaakt een effectberekening en geotechnisch veldonderzoek met bronbemalings- en funderingsadvies uit te voeren voor de kelder en de nieuwbouw. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd om een vloerpeil van 20- 30 cm boven het huidige maaiveld aan te houden om wateroverlast en instroom van afvloeiend hemelwater te vermijden. Rechtstreekse instroom naar bijvoorbeeld de parkeergarage of fietsenstalling kan eenvoudig middels maaiveldprofilering voorkomen worden. Voorts dient een pomppunt aangelegd te worden om water weg te kunnen pompen (bij voorkeur naar het afvalwaterriool i.v.m. de verwachte kwaliteit).

Het afvalwater van de nieuwbouw dient separaat naar het bestaand DWA-stelsel aangesloten te worden. Voor de voorgenomen planontwikkeling is een toename aan afvalwater te verwachten. In de toekomstige situatie bedraagt de vuilvracht naar verwachting ca. 340 equivalenten of ca. 10-11 m³/u. De grootte van het bestaande gemeentelijke afvalwaterstelsel is ons niet bekend. Voor deze hoeveelheid zal het bestaande rioolstelsel mogelijk aangepast dienen te worden. Bij gestapelde woningbouw (meer dan twee bouwlagen) moet de standleiding van het riool van de woningen die boven elkaar zijn gele-

gen per travee op de erfgrens worden aangeboden. Deze aanlevering dient ten tijde nader met de gemeente Alkmaar afgestemd te worden. Voor de bestemmingsplanwijziging vormt dit aspect geen belemmering.

Bij het planvoornemen wordt geen bijkomend oppervlaktewater aangelegd en vinden geen wijzigingen plaats aan het bestaande oppervlaktewaterwatersysteem te verwachten. Voor de onderzoekslocatie is de online watertoets gebruikt om o.a. de te volgen procedure vast te stellen en met welke aspecten er rekening gehouden dient te worden (dossiercode 20200130-12-22368). Voor de planontwikkeling is een korte procedure van toepassing. De beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn in deze onderbouwing opgenomen. Door de vergroening van het plangebied en de afname aan verharding vindt de herontwikkeling hemelwaterpositief plaats. Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten is geen toekomstige wateroverlast te verwachten door het planvoornemen.

4.10.3 Conclusie

Ter plaatse is reeds een gescheiden stelsel aanwezig. Door de vergroening van de bestaande situatie is de herontwikkeling reeds hemelwaterneutraal. Voor de bouwfase van de parkeerkelder gelden enkele aandachtspunten in relatie tot de verwachte dunne kleilagen. Verder neemt de hoeveelheid afvalwater toe. De verwerking hiervan dient nader afgestemd te worden met de gemeente. Verder zijn er geen aandachtspunten. Er zijn geen belemmeringen te verwachten.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

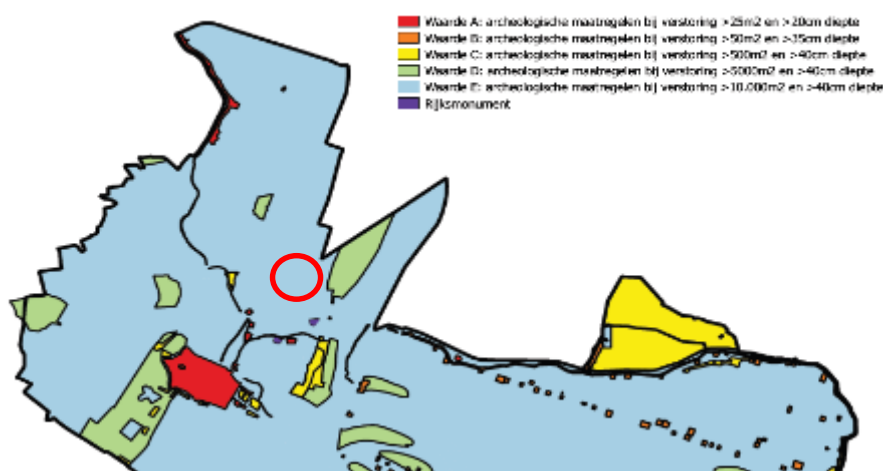
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

Om te bepalen wat de archeologische waarden zijn ter plaatse van het plangebied kan gebruik worden gemaakt van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Hieronder is een uitsnede van deze kaart weergegeven met een aanduiding van het plangebied.



Figuur 4.2: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart met ligging plangebied (rood omcirkeld)

In figuur 4.2 is te zien dat het plangebied is gelegen in een zone met Waarde E. Hierbinnen geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hoewel de diepte van 40 cm wel zal worden overschreden door de realisatie van de parkeerkeerder, wordt de oppervlaktegrens van 10.000 m² niet overschreden. Het plangebied (en dus ook de te verstoren grond) heeft een oppervlakte van slechts circa 7.500-8.000 m². Om deze reden is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.11.3 Conclusie

Het onderdeel 'archeologie' zorgt niet voor belemmeringen.

4.12 Cultuurhistorie en molenbiotoop

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.12.2 Onderzoek

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plangebied ligt ook niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied of aan een historisch lijnelement. De meest

waardevolle cultuurhistorie nabij het plangebied zijn de monumentale molens in het zuiden aan de watergang 'de Hoornsevaart' in de Oudorperpolder. De molens hebben echter geen molenbiotoop. Wel is het van belang dat de molens kunnen blijven werken en daarnaast het zicht op de molens zo veel mogelijk behouden blijft vanuit verschillende hoeken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een windonderzoek uitgevoerd. Uit het windonderzoek van Actiflow (zie bijlagen) blijken de volgende resultaten m.b.t. wind en de werking van de molens:

Uit de resultaten van de CFD-simulaties is gebleken dat het nieuwe gebouw een zeer beperkte invloed zal hebben op de windvang van de beschouwde molens, met een lichte vermindering van de operationele tijd. Deze vermindering is tussen de 1.1% en 3.6% van de huidige operationele tijd en is het grootste voor windmolen D (derde molen vanuit het westen). Aanvullend wordt opgemerkt dat de longitudinale turbulentie-intensiteit in de richting van de gemiddelde windsnelheid een effect kan hebben op de aerodynamische werking van de windmolenbladen (Pagnini et al., 2015). Dit kan mogelijk ook een gevolg hebben voor onderhavige studie (Porté-Agel et al., 2020). Daarentegen zal (i) de positionering van de nieuwbouw ten noorden van de molens, (ii) de afstand tussen de nieuwbouw en de meest nabijgelegen molen, en (iii) het aantal uur dat de wind vanuit de windrichtingen noord (N), noordoost (NO) en noordwest (NW) waait (minder dan 6.6 % van de tijd in het jaar) leiden tot de conclusie dat deze invloed minimaal is. Daarbij zal de nieuwbouw tot een beperkte toename kunnen leiden van de turbulentie-intensiteit nabij de molens bij windrichtingen uit het noorden, noordoosten en noordwesten. De meest voorkomende windsnelheden uit deze richtingen liggen tussen 0 en 10 m/s, waarbij een toename van de turbulentie-intensiteit bij deze snelheden geen negatief effect zal hebben op de werking van de molens (L.M. Bardal and L.R. Sætran, 2017). Ook geven best-practice guidelines met betrekking tot Computational Wind Engineering (CWE) en windtunnelmetingen (COST Action 732, 2007) aan dat op een afstand groter dan 6 maal de hoogte van een gebouw, het effect van het gebouw op de omgeving verwaarloosd kan worden in relatie tot wind. In onderhavige situatie is het hoogste bouwvolume (44 m) gelegen op ca. 260 m van de dichtstbijzijnde molen. Dit is gelijk aan 5,9 maal de hoogte. Dit onderbouwt de eerder getrokken conclusies dat de invloed zeer beperkt is.

De hoogste bebouwing van het plangebied bedraagt 45 meter. De toekomstige bebouwing is gelegen op circa 250 meter van de dichtstbijzijnde molen. Door deze grote afstand wordt het zicht op de molen niet ontnomen. Daarnaast zijn de molens voornamelijk zichtbaar vanuit de laaggelegen polder. Dit blijft behouden.

4.12.3 Conclusie

Het onderdeel 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen.

4.13 Trillingen

Er is door Cauberg Huygen B.V. een trillingsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van geplande nieuwbouw van fase 1 van het projectgebied Noordpost te Almaar, in verband met de optredende trillingen vanwege railverkeer.

Het trillingsonderzoek leidt tot de volgende conclusies:

1. De locatie van het projectgebied is zodanig dat geen sprake is van kans op hinder door trillingen als gevolg van treinverkeer voor het kantoorgedeelte van de gebouwen.
2. De locatie van het projectgebied is zodanig dat wél sprake is van kans op hinder door trillingen als gevolg van treinverkeer voor het woongedeelte van de gebouwen: De trillingssterkte V_{max} bedraagt

afhankelijk van meetpunt en de eigenfrequentie van de vloer tussen de 0,36 en 0,59 en voldoet niet aan de SBR-B streefwaarde A2 voor gebouwfunctie wonen voor de nachtperiode (0,2) en afhankelijk van locatie en vloereigenfrequentie ook niet aan de streefwaarde voor de dag- en avondperiode (0,4). De overschrijdingen vinden elke nachtperiode plaats.

3. Als de V_{max} voldoet aan de streefwaarde A2 dan is de kans zeer klein dat V_{per} niet zal voldoen aan de streefwaarden A3. Dit betekent dat de maatregelen vooral gericht moeten zijn op reductie van V_{max} .
4. Er bestaat een (grote) kans op trillingshinder als bij het ontwerp van de gebouwen geen rekening wordt gehouden met de trillingsbelasting.
5. Bij het bouwkundig en constructief ontwerp van de gebouwen dient dus rekening te worden gehouden met het integreren van trillingsreducerende maatregelen waarbij de eigenfrequentie van de vloeren een belangrijk aandachtspunt vormen.
6. Ook andere maatregelen zullen mogelijk moeten worden onderzocht. Het effect van dergelijke maatregelen (zie hoofdstuk 5.4) moet worden afgewogen worden tegen de kosten. Het resultaat zal leiden tot een gebouw waarin trillingshinder zoveel als mogelijk en haalbaar, wordt voorkomen.
7. De verwachting is dat met maatregelen trillingshinder voorkomen kan worden. Indien maatregelen minder effectief blijken en geen kosteneffectieve maatregelen beschikbaar zijn, kunnen de resterende trillingsniveaus conform SBR-B geaccepteerd worden en blijft de mate van hinder voor bewoners beperkt.

Nader onderzoek naar mogelijke maatregelen middels EEM analyses zal plaatsvinden om inzicht te krijgen in de mate waarin de trillingen kunnen worden gereduceerd. Tezamen met een kosten berekening van effectieve maatregelen kan beoordeeld worden of de reductie opweegt tegen de kosten. Op basis van een dergelijk onderzoek kunnen in overeenstemming met SBR-B effectieve maatregelen gekozen worden en niet-effectieve maatregelen afgewezen. Een resterende overschrijding kan dan op basis van de uitkomsten conform SBR-B geaccepteerd worden.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat deze EEM analyses uitgevoerd moeten worden en dat effectieve maatregelen genomen moeten worden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen conform SBR-B.

4.14 Windhinder

Er is door Actiflow een onderzoek naar windhinder opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen beschreven.

Conclusies

Voor de analyse is de Nederlandse norm "NEN 8100:2006: Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving" gebruikt. Hierbij is een geometrisch model van het gebouw en zijn omgeving opgesteld. Een rekengrid met hoge resolutie is rond deze geometrie opgetrokken als basis voor Computational Fluid Dynamics (CFD)-simulaties van de windstroming. In totaal zijn 12 simulaties uitgevoerd voor 12 corresponderende windrichtingen. Uit de analyse volgt dat alle windhinderklassen aanwezig zijn rondom de nieuwbouw. De aanwezigheid van de gebieden met windhinderklassen D en E aan de buitenste grenzen van het project worden voornamelijk toegeschreven aan de zogeheten downwash- en hoekstroomeffecten. Het mindere windklimaat in de binnenplaats wordt mede veroorzaakt door versnelling van de lucht in de passage aan de zuidwest kant van het bouwproject. Het dient te worden

opgemerkt dat de binnenplaats een functie als publieke ruimte heeft, inclusief publieke functies. Het huidige windklimaat is niet comfortabel in het kader van deze openbare functie.

Om het aanwezig zijn van windhinderklassen D/E in bepaalde gebieden te voorkomen worden passende maatregelen aanbevolen. Deze zijn afhankelijk van de functie van het gebied. Dergelijke aanbevelingen worden beschreven in paragraaf 5.2 van het onderzoek en zijn bedoeld om het windcomfort te verbeteren.

Aanbevelingen

Het lokale windklimaat kan worden geoptimaliseerd op basis van mitigerende maatregelen. Zoals in de vorige paragrafen is opgemerkt zijn de belangrijkste aandachtspunten aanwezig op de hoeken van het bouwvolume en in de verhoogde binnentuin tussen de hogere volumes. Om het windklimaat te verbeteren heeft het de voorkeur om de volgende volgorde in stappen te doorlopen: 1. aanpassingen in het bouwvolume, 2. toepassen lokale bouwkundige maatregelen, 3. wijzigen van functie, en 4. toevoegen vegetatie. Om de windhinderklasse D/E rondom het volume te verbeteren kan een luifel geplaatst worden aan de facades. Het is aanbevolen om de luifel tenminste een diepte van 5 meter mee te geven en circa 4 tot 5 meter boven de grond te plaatsen. Deze luifel kan de versnelling van de downwash (gedeeltelijk) blokkeren en zo een comfortabelere situatie op voetgangersniveau creëren. De regels maken een dergelijke luifel mogelijk.

Als alternatief voor het gebruik van luifels kan een plint worden toegepast binnen het ontwerp van het huidige bouwvolume. Zulke aanpassingen werden al bekeken in het aangeleverde document (pagina 53, 'Transformatie PostNL tot The Future'). Ten aanzien van het plintontwerp dat daar wordt gepresenteerd lijkt het echter zo te zijn dat het downwash fenomeen voor de hoge toren niet kan worden opgelost. De hoogte en diepte van de plint zouden vergelijkbaar zijn als genoemd voor de luifels (5 meter diep en 4 tot 5 meter hoog).

Bovengenoemde opties kunnen gecombineerd worden met het toevoegen van bomen en struiken rondom het bouwproject en op de binnenplaats. Aanbevolen wordt om hier vegetatie met een afwisselende hoogte (struiken: 2 tot 3 m, bomen: 5 tot 8+ m), opbouw (kruin hoog of laag) en ook porositeit (wintergroen of bladverliezend) toe te passen.

4.15 Bezonnig

De bebouwing die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt krijgt een andere omvang, locatie, en bouw- en goothoogte dan het gebouw dat in de huidige situatie aanwezig is op de planlocatie. Gezien deze verschillen zou de bezonnig bij omliggende woningen af kunnen nemen. Om hierachter te komen zijn enkele tekeningen gemaakt om de schaduw die de bebouwing in de nieuwe situatie vormt in kaart te brengen. In de bijlagen zijn de tekeningen in de vorm van een bezonnigstudie opgenomen. Hierop is te zien dat de dichtstbijzijnde woningen (aan de Drechterwaard ten noorden van het spoor) op voldoende afstand liggen van het toekomstige gebouw om overlast te kunnen krijgen van schaduwwerking. Zowel in het voorjaar, de zomer als het najaar is er bezonnig bij deze woningen en bijbehorende tuinen.

4.16 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage.

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Op 1 juli 2012 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro. Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

1. een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
3. de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012).
- Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Dit bestemmingsplan is zo opgesteld dat het digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2012-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo. Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningstrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Door de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen op grond van de Wro vervallen. Deze begrippen worden ook in de SVBP2012 gebruikt. In september 2010 zijn er door Geonovum, als beheerder van de RO-standaarden, werkafspraken voor de SVBP2012 uitgegeven. Op basis van deze afspraken is er in bestemmingsplannen geen sprake meer van ontheffingen, maar van afwijkingen. De, in het overgangsrecht opgenomen, bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.2 Toelichting op de planregels

Hierna volgt een korte omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

Allereerst het volgende. Binnen het gehele plangebied is een (parkeer)kelder mogelijk. Dus zowel binnen de bestemming Gemengd – 2, Groen als Verkeer – Verblijfsgebied. Nadere regels hiervoor zijn opgenomen in artikel 8 (algemene bouwregels) over:

1. De maximale bouwdiepte van de (parkeer)kelders.
2. De hoogte van liftportalen/trappenhuizen ter ontsluiting van de (parkeer)kelders.
3. De mogelijkheid voor de aanleg van trappen en hellingbanen ter ontsluiting van de (parkeer)kelders dan wel ter overbrugging van de bovenkant kelder tot de hoogte van de naastgelegen weg.
4. Binnen de bestemming 'Groen' mag de parkeerkelder niet hoger zijn dan maaiveld, met uitzondering van entrees.

Gemengd - 2

De voor 'Gemengd – 2' aangegeven gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/ bedrijf. Het maximumaantal woningen mag niet meer bedragen dan 360 woningen. Aan de pleinzijde, richting de bestemming 'Groen', zijn geen woningen op de begane grond toegestaan, om daarmee de levendigheid van het plein te waarborgen. Verder zijn de gronden bestemd voor dienstverlening, cultuur en ontspanning, horeca (categorie 2 en 3), maatschappelijk en detailhandel. De verschillende functies zijn begrensd in maximale oppervlakte bruto vloeroppervlak. Het totale oppervlak aan bvo mag maximaal 37.000 m² bedragen (exclusief parkeren/buitenruimtes/berging/stalling galerij/binnentuin).

Om de nodige flexibiliteit in te bouwen is er in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat onder voorwaarden het aantal woningen dan wel de maximum oppervlakte van de toegelaten functies mag worden vergroot.

Hierbij de volgende kanttekening. De wijzigingsbevoegdheid zal verdwijnen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Er is géén overgangsrecht waarmee een bestaande wijzigingsbevoegdheid nog een-op-een kan worden toegepast. Een ontwikkeling die valt onder een oude wijzigingsbevoegdheid wordt, bij gebrek aan specifiek overgangsrecht, straks beschouwd als een ontwikkeling die in strijd is met het omgevingsplan.

Onder de Omgevingswet kan de gewenste ontwikkeling, die via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk was, op twee manieren worden gefaciliteerd:

1. met een wijziging van het omgevingsplan; de gemeenteraad heeft de mogelijkheid om die wijziging over te laten aan B&W via een delegatiebesluit (artikel 2.8 Ow). In dat besluit delegeert de raad aan het college om een 'deelomgevingsplan' vast te stellen binnen de regels van de wijzigingsbevoegdheid;

2. met een vergunning om buitenplans af te wijken (een 'buitenplanse OPA'). Dit is procedureel relatief eenvoudig. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oude situatie en de bedoeling van de wijzigingsbevoegdheid (en daarmee de rechtszekerheid van de eigenaar van de gronden te vergroten) kan de gemeente de volgende aanvullende besluiten nemen:
 - a. De raad ziet voor deze projecten af van zijn bevoegdheid om bindend advies te geven op de buitenplanse OPA (artikel 4.12 Omgevingsbesluit jo. artikel 16.15b Omgevingswet).
 - b. Burgemeester en wethouders stellen beleidsregels vast waarin wordt vastgelegd dat voor deze buitenplanse OPA 'de evenwichtige toedeling van functies aan locaties' wordt beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels die zijn opgenomen in het oude bestemmingsplan.

Binnen de Microcity wordt een binnentuin gerealiseerd. De totale oppervlakte aan gemeenschappelijke tuin(en) in de Microcity bedraagt ten minste 1.000 m². Deze binnentuin dient door middel van een openbaar toegankelijke doorgang te worden bereikt (m.u.v. in de avond- en nachturen). Ook is een parkeerkelder toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 3' zijn geen parkeervoorzieningen op de begane grond toegestaan met uitzondering van entrees van de parkeervoorziening.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Binnen het bouwvlak zijn variërende maximum bouwhoogten aangeduid.

Volgens de definitie van goot- en bouwhoogte (zie artikel 2) wordt deze gerekend vanaf peil. In dit plan is het peil de hoogte van het naastgelegen perron van het station Alkmaar noord (zie artikel 1 lid 1.34). De bovenkant van het perron ligt op 1445+ NAP. In artikel 1 is ook een definitie opgenomen van bouwlaag (lid 1.15) en begane grond (1.8). De begane grond van het nieuwe gebouw (de onderste (of eerste) bouwlaag, niet zijnde de parkeerkelder) ligt dus op dezelfde hoogte als het perron. Daaronder kan een (parkeer) kelder komen.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter en achter de voorgevelrooilijn 2 meter. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van duurzame energieopwekking mag ten hoogste 5 meter bedragen. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde hebben een maximale bouwhoogte van 3 meter. Voor deze bouwwerken geldt hetzelfde peil: bovenkant perron. In de binnentuin en op de daken kunnen ook bouwwerken worden gebouwd (zoals erfafscheidingen, verlichtingsarmaturen, etc.) Voor deze bouwwerken geldt als peil: de bovenkant van de onderliggende bouwlaag.

Voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde op (parkeer)kelder(s) geldt dat de peil de bovenkant van de (parkeer)kelder betreft.

Ten westen van het plangebied is een specifieke bouwaanduiding opgenomen ten behoeve van het realiseren van entreeportalen, trappen en hellingbanen. De trappen en hellingbanen zijn ter overbrugging van de perronhoogte (= peil) naar maaiveldhoogte van het bestaande plein.

Aan de zuidzijde van het plangebied (en deels aan de westelijke en oostzijde) is buiten het bouwvlak tevens een specifieke bouwaanduiding opgenomen waarbinnen balkons (boven de plint) buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

Verder is het mogelijk om bouw- en bestemmingsgrenzen te overschrijden met maximaal 1 meter voor ondergeschikte bouwdelen (zie artikel 2.7), met dien verstande dat:

1. de overschrijding van luifels ter voorkoming van windhinder niet meer dan 5 meter mag bedragen.
2. de overschrijding van voorzieningen tegen geluid en hittestress (bijvoorbeeld groene gevel) niet meer dan 5 meter mag bedragen.

Groen

Ten westen van het plangebied is de bestemming 'Groen' van toepassing. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, speel- en of parkeervoorzieningen (alleen in een kelder).

Binnen de bestemming 'Groen' zijn naast een parkeerkelder uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn alleen toegestaan in een parkeerkelder, met dien verstande dat taxistandplaatsen, Kiss&Ride en parkeervoorzieningen voor invaliden zijn toegestaan buiten de parkeerkelder. Geregeld is dat het bestaande parkeerterrein binnen deze bestemming in stand blijft zolang er nog geen collectieve parkeervoorziening is gerealiseerd.

Indien er geen parkeerkelder wordt gebouwd wordt de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gemeten vanaf de naastgelegen weg. Anders geldt de perronhoogte (= peil).

Nadere regels over de parkeerkelder staan opgenomen in artikel 7.1.

Verkeer – Verblijfsgebied

Aan de noordzijde van de Microcity wordt het mogelijk gemaakt een (fietsen)kelder te realiseren. Dit gebied heeft de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

De voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, pleinen en groenvoorzieningen.

Indien er geen (parkeer)kelder wordt gebouwd wordt de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gemeten vanaf de naastgelegen weg. Anders geldt de perronhoogte (= peil).

Nadere regels over de parkeerkelder staan opgenomen in artikel 7.1.

Leiding - Hoogspanning

Deze dubbelbestemming rust op een ondergrondse hoogspanningsleiding. De hierop betrekking hebbende regels hebben tot doel de leidingen te beschermen.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van een appartementencomplex met enkele commerciële functies en kantoren. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (antereure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. De raad heeft ook voor het overige afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Participatie;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Aan de hand van de vooroverlegreacties is de 50kV-leiding toegevoegd in het bestemmingsplan (zowel regels als verbeelding) en zijn de onderdelen stikstof, ecologie en externe veiligheid op punten aangepast. De reacties hebben niet geleid tot wijzigingen in het bouwplan of programma.

6.2.2 Participatie en inspraak

Participatieavond 25 februari 2020 stationsgebied Alkmaar Noord

Zowel de gemeente als de ontwikkelaar vinden het van groot belang omwonenden en belanghebbenden vanaf het begin te betrekken bij de planvorming. Daarom heeft – nog voordat het bestemmingsplan was opgesteld - op 25 februari 2020 een eerste participatieavond plaatsgevonden om omwonenden en belanghebbenden op de hoogte te brengen van de ontwikkelingen op de Stationslocatie in Alkmaar Noord. Het doel van de avond was niet alleen informatie te zenden door gemeente en ontwikkelaar, maar ook om informatie op te halen bij genodigden. Voor een verslag van deze avond wordt verwezen naar een aparte bijlage bij deze toelichting.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 28 mei 2020 tot en met woensdag 8 juli 2020 ter inzage gelegen. Gezien de maatregelen rondom het Coronavirus heeft er digitale participatie plaatsgevonden via www.thefuture.nl. Ook zijn er in de omgeving brieven verspreid met retourformulieren. Er zijn 17 inspraakreacties ingediend. Deze hebben met betrekking tot parkeren geleid tot inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan geleid. De reductie op de parkeernorm voor de kleine woningen (45-75m²) komt te vervallen, het plan moet voldoen aan de standaard Parkeernormen nota 2020-2027 gemeente Alkmaar. De Nota inspraakreacties is als aparte bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan Hertog Aalbrechtweg 1 met bijbehorende stukken heeft met ingang van 24 juni 2021 tot en met 4 augustus 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op 1 juli 2021 heeft er een digitale bijeenkomst plaatsgevonden, waarbij de gelegenheid is geboden om vragen te stellen aan medewerkers van de gemeente over het ontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn er 13 zienswijzen ingediend. 9 zienswijzen gaan inhoudelijk over het bestemmingsplan Hertog Aalbrechtweg 1. 4 zienswijzen zijn abusievelijk ingediend bij onderhavig bestemmingsplan, maar zijn bedoeld voor het Ontwikkelbeeld Stationsgebied Alkmaar Noord. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk beantwoord in de 'Nota beantwoording zienswijzen Ontwikkelbeeld Stationsgebied Alkmaar Noord'.

De 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Hertog Aalbrechtweg 1' is als aparte bijlage bij deze toelichting gevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling ligt het bestemmingsplan weer zes weken ter inzage en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door niet-belanghebbenden die een zienswijze naar voren hebben gebracht én belanghebbenden die geen zienswijze naar voren hebben gebracht.

